

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석(경매2계)
건명	장문주 소유물건 (2024타경60877)
감정서번호	가람 1624-12-19026

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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.



(주)가람감정평가법인 충청지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:041)592-6888 FAX:041)592-6891

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)가람감정평가법인 충청지사 지사장 김건호

(인)

감정평가액	일억삼천오백만원정(₩135,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	경매2계	
소유자 (대상업체명)	장문주 (2024타경60877)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.12.19	2024.12.19	2024.12.19

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	연립주택	1세대	-	135,000,000
합계			이 하 여 백		₩135,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 충청남도 서산시 읍내동 소재 세칭 '호수공원' 동측 인근에 위치하는 통칭 대영캐슬 2층 202호 구분건물(연립주택)로서, 대전지방법원 서산지원 제출을 위한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 구분건물

소재지	충청남도 서산시 읍내동 28-1, 26-6, 28-5 2층 202호				
이용상황	공동주택	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 슬라브지붕 지상5층	사용승인일	2016.06.27

기호	동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
㉑	2층 202호	연립주택	52.74	14.947	67.687	858.0X 36.59/858

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 19일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 12월 19일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 현장 방문시 이해관계인 부재로 내부구조 및 이용상황 등은 인근 주민 탐문 및 집합건축물대장상 도면 등을 참고하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 '주된 방법'이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 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 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 토지를 감정평가할 때에 법 제3조제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

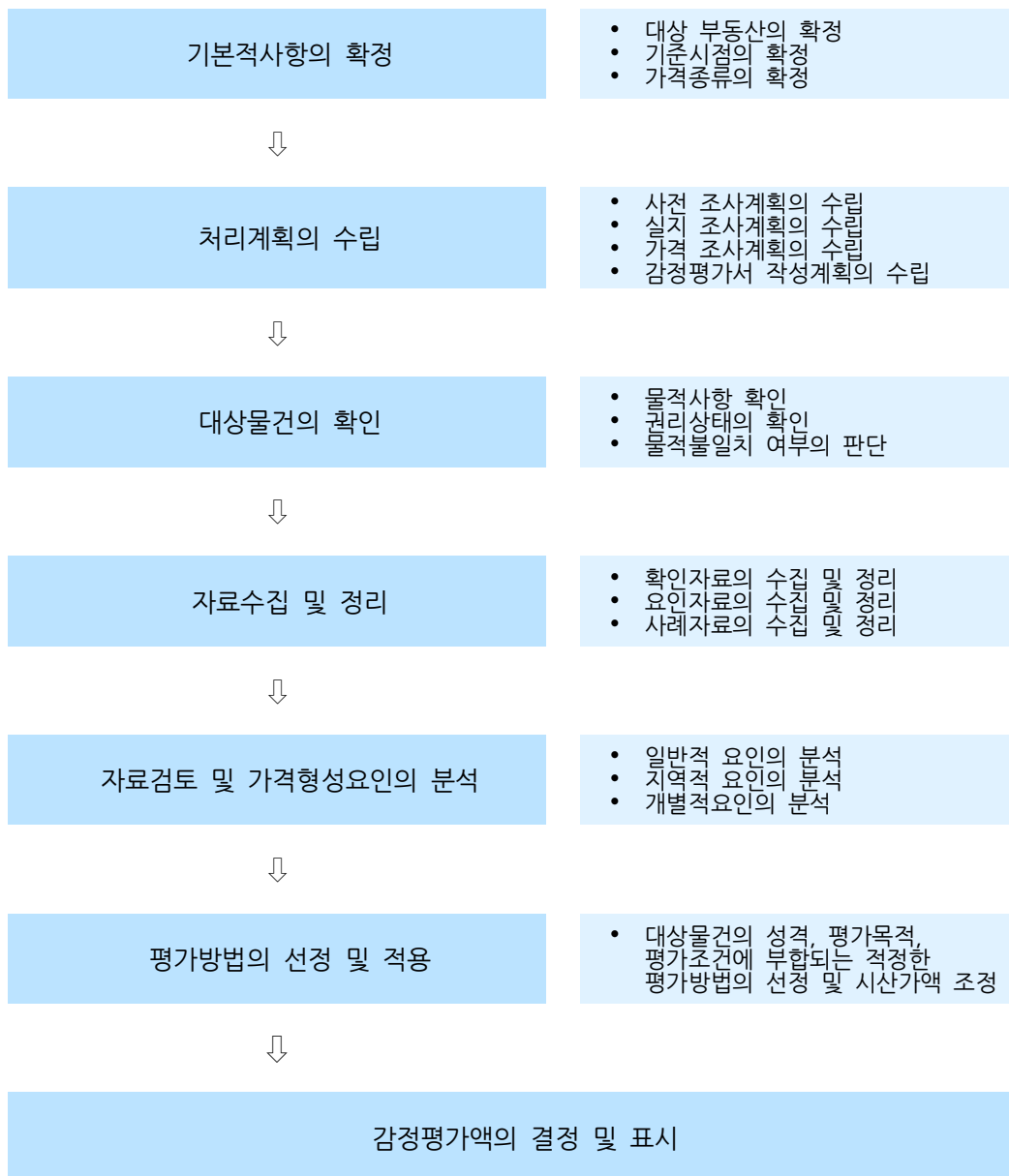
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건은 구분건물로서 토지와 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본 건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치 확인은 건축물대장상 도면 및 현황 점유사용부분에 의거하여 확인하였음.
- 3) 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 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

【출처 : 등기사항전부증명서】

기호	소재지 층 . 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
#①	동문동 180-4 2층 20*호	연립주택	60.4	135,000,000	2,235,099	'22.04.29	-
#②	동문동 417-27 2층 20*호	다세대주택	84.65	200,000,000	2,362,669	'24.10.30	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2. 인근 평가전례

【출처 : 한국감정평가사협회】

기호	소재지 층 . 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
#㉠	읍내동 28-1,26-6,28-5 2층 20*호	연립주택	63.34	169,000,000	2,668,140	'19.04.10 담보	-
#㉡	읍내동 28-1,26-6,28-5 3층 30*호	연립주택	52.74	135,000,000	2,559,726	'19.04.12 경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
㉞	#①

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
#①	동문동 180-4 2층 20*호	연립주택	60.4	135,000,000	2,235,099	'22.04.29	-

- ▷ 공용 면적(㎡) : 10.43
- ▷ 대지권 면적(㎡) : 807.0X40.65/807
- ▷ 사용승인일 : 2016.12.08

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수 (충남)

【출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100】

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	97.2	97.3	97.3	97.2	97.1	97.0	97.0	96.8	96.7	96.8	96.5	-
2023년	98.5	98.3	98.0	97.9	97.7	97.6	97.6	97.6	97.5	97.5	97.5	97.4
2022년	100.5	100.5	100.5	100.4	100.2	100.1	100.0	99.9	99.7	99.5	99.3	98.9

나. 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
㉔	#①	충남 (2022.04.29~2024.12.19)	연립다세대	$\frac{2024년\ 11월}{2022년\ 03월} = \frac{96.5}{100.5} \approx 0.96020$

※ 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 익월 1일(다음달 1일) 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 기호(㉔) : 사례(#①)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본 건은 사례#① 대비 도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성 등에서 우세함.	1.25
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본 건은 사례#① 대비 건물의 마감상태 등에서 열세함.	0.96
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본 건은 사례#① 대비 제반 조건에서 유사함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본 건은 사례#① 대비 제반 조건에서 유사함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
㉔	#①	2,235,099	1.000	0.96020	1.200	2,575,370	52.74	135,825,013	135,000,000
합계									135,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격 수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본 건의 평가목적(경매)을 고려하여 최근의 부동산 가격 동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

※전유면적기준

기호	동·호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)
㉑	2층 202호	52.74	135,000,000	135,000,000
합계		52.74	135,000,000	135,000,000

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1	[1동의 충청남도 서산시 읍내동 [도로명주소] 충청남도 서산시 동천로 68	건물의 28-1, 26-6, 28-5	표시] 공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층 1층					
							30.24		
							430.55		
							430.55		
							381.08		
				306.09					
2	[대지권 충청남도 서산시 읍내동	의 목적인 28-1	토지의 대	표시] 제2종일반주거 지역	698				
3	"	26-6	대	제2종일반주거 지역	99				
가	[전유 부분의	28-5	전	제2종일반주거 지역	61			현황대	
			건물의	표시] 철근콘크리트구조 2층202호	52.74	52.74	135,000,000	비준가액 공용부분: 14.947㎡ 포함	
				1,2,3. 소유권	36.59	36.59	토지 · 건물 배분내역 토지 : 27,000,000 건물 : 108,000,000		
				1,2,3. 대지권	858	858			
합 계							₩135,000,000		
					이 하	여 백			

구분건물 감정평가 요항표

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

본 건은 서산시 읍내동 소재 '호수공원' 동측 인근에 위치하는 통칭 대영캐슬 2층 202호 연립주택으로서, 부근은 단독 주택 및 다가구주택, 상가 등이 혼재하는 주상복합지대로서, 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본 건 까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바, 제반교통사정은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층중 2층 202호로서,

외벽: 미장스톤 마감 등

내벽,천정: 벽지 및 무늬코팅 마감 등

바닥: 장판지 깔기 및 대리석 마감 등

창호: PVC 창호 마감 등임.

4. 이용상태

연립주택으로서, 건축물대장도면상 방3, 주방/거실, 욕실2 등으로 이용중임.

5. 설비내역

난방설비 및 위생설비 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본 건 대지권의 목적이 되는 기호①-③은 대체로 사다리형의 평지로서, 연립주택부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본 건 대지권의 목적이 되는 토지 기호①-③의 서측 한면이 폭 약8미터, 동측 한면이 폭 약4미터의 포장도로에 접함.

8. 토지 이용계획 및 제한상태

본 건 대지권의 목적이 되는 토지 기호①-③은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 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) | |

9. 공부와의 차이

본 건 대지권의 목적이 되는 토지 기호③의 귀 제시목록상 지목은 전이나, 현황은 연립주택부지로 이용중임.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

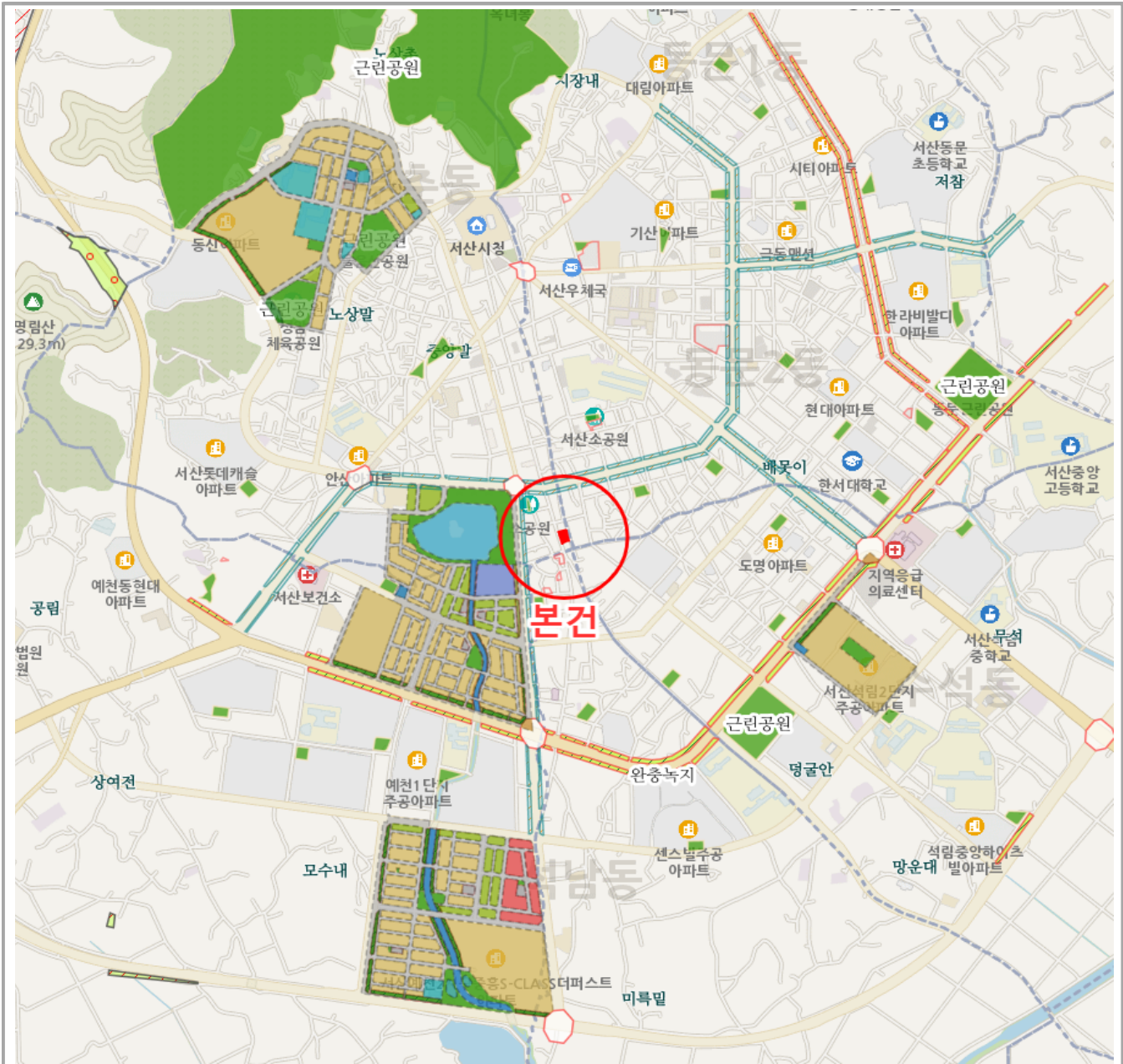
임대관계는 미상임.

광역위치도

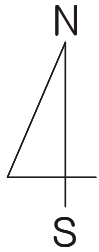


소재지

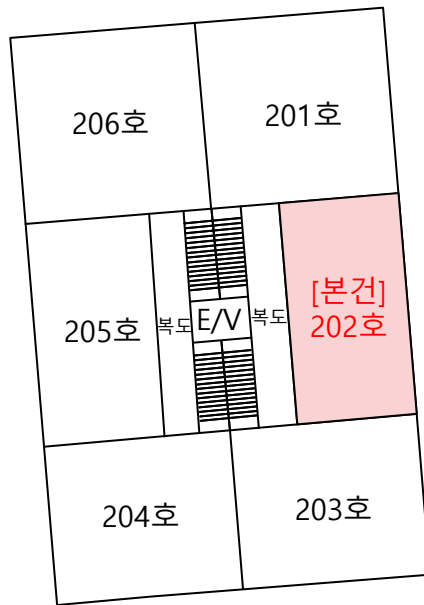
충청남도 서산시 읍내동 28-1 외 제2층 제202호



지적 및 건물개황도



FREE SCALE



- 본건 : 충청남도 서산시 읍내동 28-1외 제2층 제202호 -

사 진 용 지



[본건 전경]



[1층 공동현관]

사 진 용 지



[본건 및 주변환경]



[본건 및 주변환경]