

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 심상민 소유물건(2025타경51057)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

감정서번호 : DM03-250224-14

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

디엠감정평가사사무소

TEL. 041-663-0607

FAX. 041-968-8301

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

명노석

(인)

감정평가액	이역사천구백만원정(₩249,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	심상민 (2025타경51057)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.25	2025.02.24 ~2025.02.25	2025.02.26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	249,000,000
	합계					₩249,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 읍내동 소재 "서산중앙호수공원" 남동측 인근에 위치하는 부동산(서산 센트럴코아루아파트 제101동 제15층 제1501호)으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 법령 및 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 02월 25일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 02월 24일 ~ 2025년 02월 25일이며, 대상물건에 대한 현황조사와 시장가격 수준 및 주변환경에 대한 조사를 실시하였음.

6. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법

가. 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.

다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 적용

대상 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조, 동 법률 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준, 거래관행 등을 종합적으로 참작하여 건물의 전유부분·공용부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례 비교법으로 평가하되, 대상은 구분건물로서 해당 부분만의 수익 및 비용자료 추계와 인근에 유사한 수익자료 수집이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.


7. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.
- (2) 본건은 폐문·부재중으로 내부구조의 확인이 불가능하여 이용상태 및 구조 등은 집합건축물 대장상 건축물현황도 및 현장 탐문조사 결과를 기준으로 하였는 바, 귀 경매진행시 참고바람.
- (3) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지와 건물이 일체로 가격이 형성되고 거래되는 관행 등을 고려할 때 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 본건 평가목적 등을 고려하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 건물의 현황

소재지/ 건물의 명칭	충청남도 서산시 석림동 962 서산센트럴코아루아파트		
구조 및 규모	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 20층	주용도	아파트
	대지면적(m ²)	13,946	
	연면적(m ²)	44,216.0154	
	건축면적(m ²)	3,166.2891	
	건폐율(%)	22.7	
	용적률(%)	238.78	
	사용승인일	2019.03.28	

2. 평가대상 물건

기호	동	층	호	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	분양면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	이용상황
1	101	15	1501	74.989	26.5812	101.5702	42.6515	아파트

※ 분양면적은 건축물대장상 기재내용(전유면적 및 주거공용면적)에 의함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래시점	비고
가	서산시 석림동 962	서산센트럴 코아루아파트	101 /1601	74.989	246,000,000	3,280,481	2024.06.07	선정
나	서산시 석림동 962	서산센트럴 코아루아파트	101 /1502	74.989	240,000,000	3,200,469	2024.12.31	-

2) 비교사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 거래시점에 따른 비교가능성이 높고, 대상물건과 물리적·위치적 가치형성요인이 유사한 사례(가)를 선정하였음.

(2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격 동향조사 중 아파트 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

구분	산정기간	시점수정치	산출내역
아파트	2024.06.07 ~ 2025.02.25	1.01201	아파트 지역 : 충청남도 서산시(24.06.07~25.02.25) 거래시점 : 2024.06.07, 2024년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.25, 2025년01월 지수를 적용 함 2024.06.07 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 99.9 2025.02.25 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 101.1 시점수정치 : $101.1/99.9=1.01201$

(4) 가치형성요인 비교

①-1 개별요인 비교항목 (대상/사례)

구 분 (주거용)	
조 건	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로 구조(복도식, 계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

①-2 개별요인 비교치

대상	사례	외부요인	내부요인	호별요인			기타요인	비교치	비고
				층별효용비	호별효용비	기타			
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-	
대상은 사례 대비 제반 가치형성요인 대등시됨.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 대상 물건의 단가 결정

기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	3,280,481	1.00	1.01201	1.000	3,319,880	3,320,000

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	동	층	호	전유면적(㎡) Ⓐ	결정단가(원/㎡) Ⓑ	산출가격(원) Ⓐ×Ⓑ	결정가격(원)
1	101	15	1501	74.989	3,320,000	248,963,480	249,000,000

2. 참고 가격자료

(1) 주변지역 유사부동산 가격수준

가격수준(원/㎡, 전유면적 기준)	3,300,000 ~ 3,500,000 내외 수준임
--------------------	------------------------------

(2) 인근 유사부동산 평가사례

사례	소재지	건물명	동/ 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	비고
다	서산시 석림동 962	서산센트럴 코아루아파트	101/ 1501	74.989	공매	257,000,000	3,427,169	2024.03.26	본건
라	서산시 석림동 962	서산센트럴 코아루아파트	103/ 1504	74.76	경매	260,000,000	3,477,796	2024.04.17	-
마	서산시 석림동 962	서산센트럴 코아루아파트	103/ 1301	74.83	경매	247,000,000	3,300,815	2024.03.16	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	동층호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
1	제101동 제15층 제1501호	74.989	249,000,000

2. 감정평가액의 결정의견

상기 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래동향 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 본 건의 평가목적 및 최근 부동산의 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세서표

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		
1	충청남도 서산시 석림동 [도로명주소] 충청남도 서산시 한마음2로 22	962 서산 센트럴 코아루 아파트 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 20층				
				1층	85.6657			
				2층-13층 각	466.7025			
				14층	457.6834			
				15층	419.7321			
				16층	385.8868			
	1. 동소	962	대	제2종일반주거지역	13,946			
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	74.989	74.989	249,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	42.6515 13,946x----- 13,946	42.6515		
합 계							₩249,000,000.-	
		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 서산시 읍내동 소재 "서산중앙호수공원" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상20층 건물 내 "제15층 제1501호"로서,
(사용승인일 : 2019.03.28)

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부타일 마감 등
창호 : 샷시창호 등임

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비, 위생설비 및 급·배수설비 구비되어 있으며, 승강기설비, 소화전설비 등 되어 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

본건 대지권의 목적이 되는 토지는 대체로 사다리형의 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적이 되는 토지는 사방으로 간선도로와 접하고 있으며, 도로상태 및 주차여건 등은 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 대지권의 목적이 되는 토지는 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

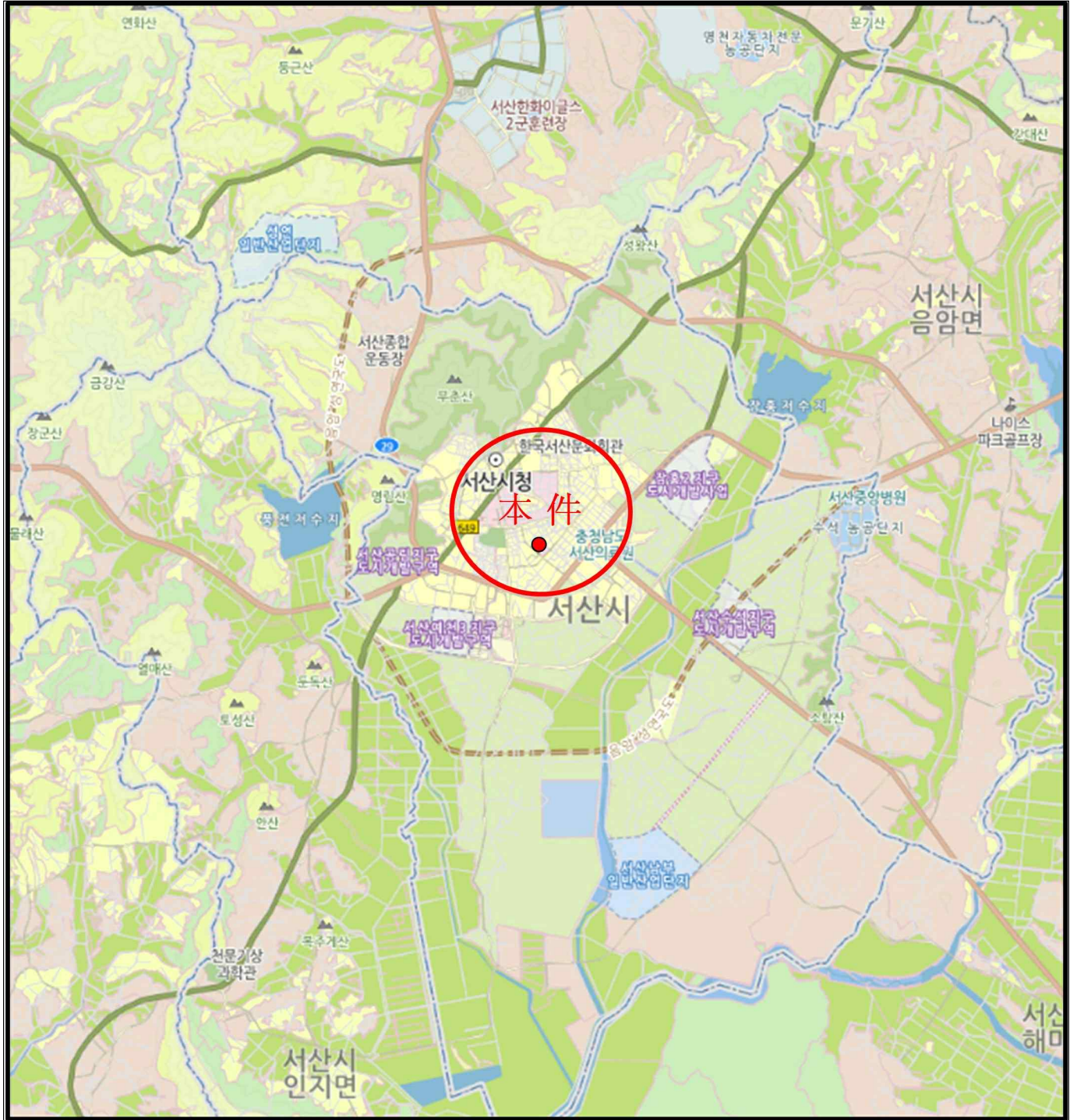
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	충청남도 서산시 석림동 962 서산센터럴코아루아파트 101동 15층 1501호
-----	---

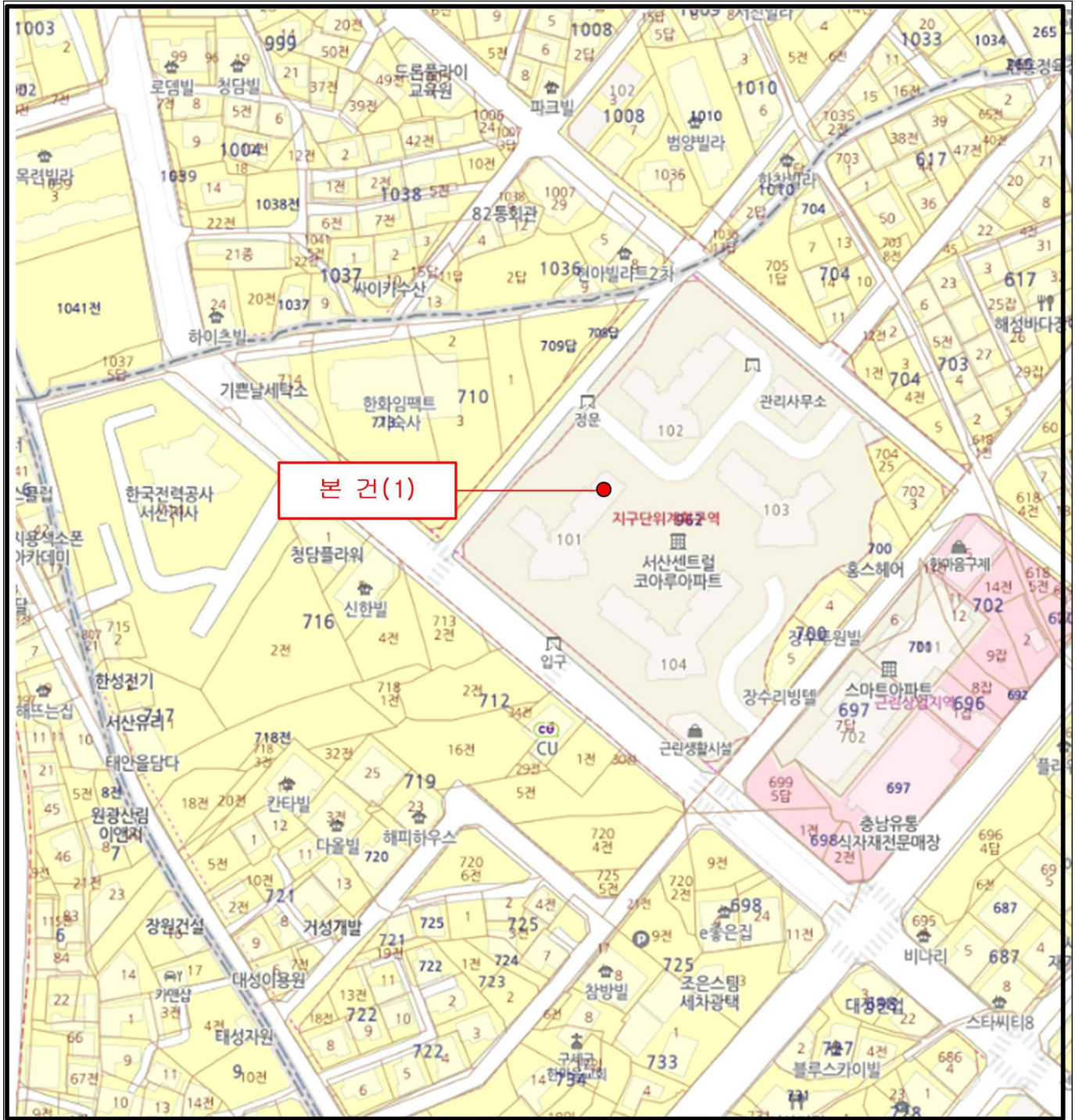


위 치 도

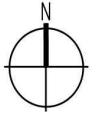


소재지

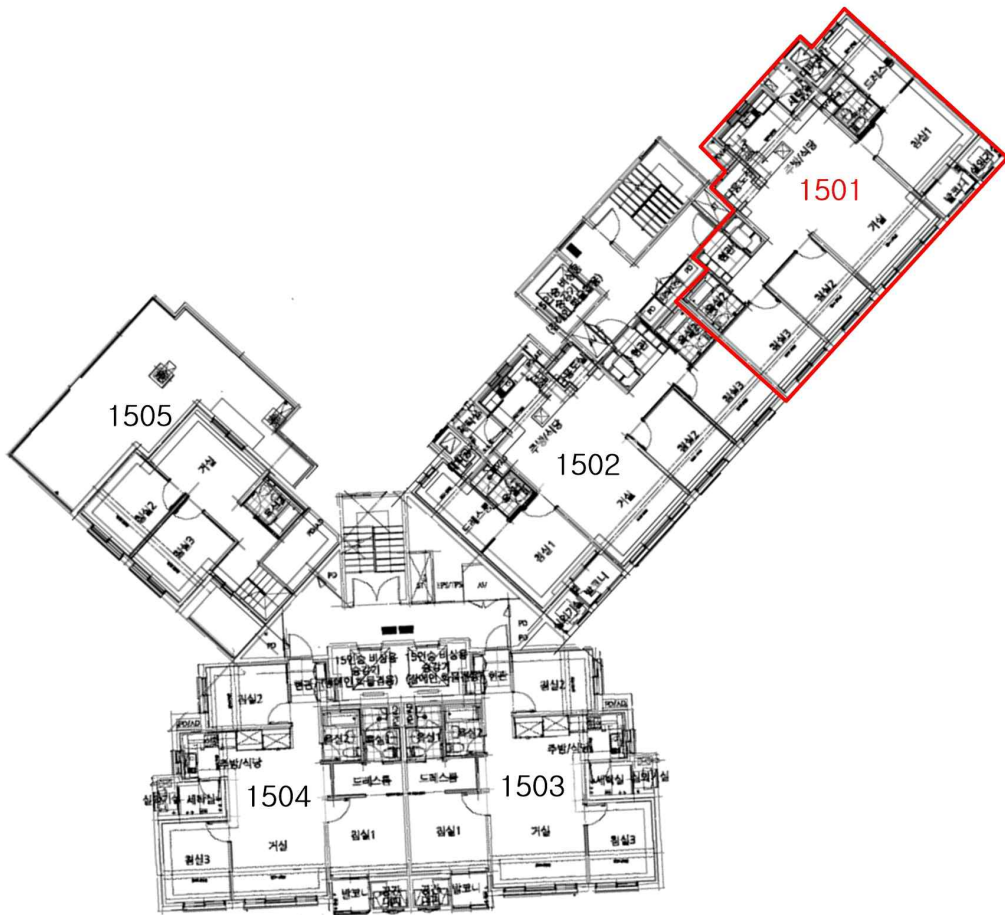
충청남도 서산시 석림동 962 서산센터럴코아루아파트 101동 15층 1501호



건물개황도



S = No Scale



[본건 : 충청남도 서산시 석림동 962
서산센트럴코아루아파트 제101동 제15층 제1501호]

사 진 용 지



본건 단지 전경

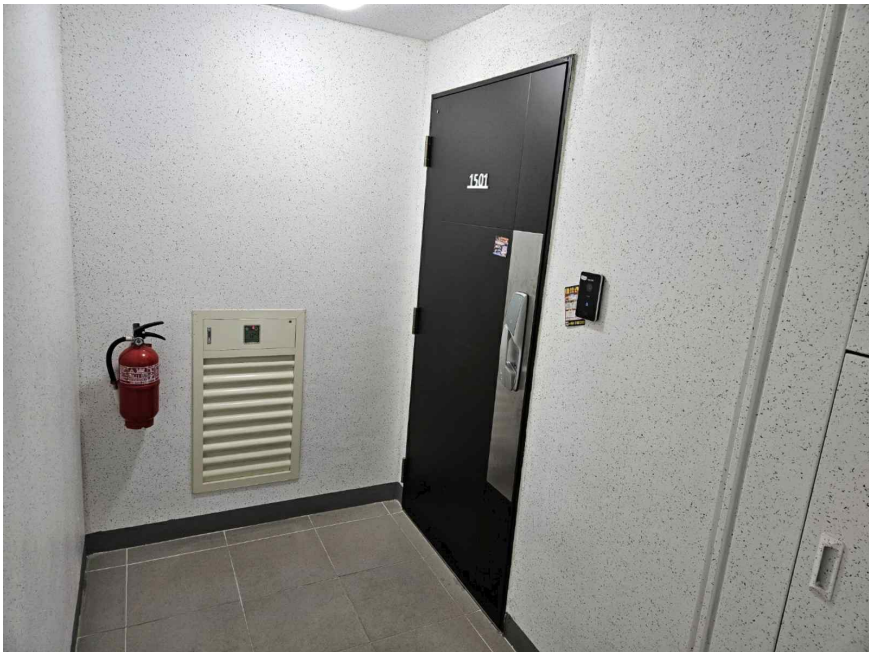


본건 동(101동) 전경

사 진 용 지



본건 공동현관



본건 출입문