

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤상열 외 1명  
소유물건(2024타경3584)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관  
최정진

감정평가서번호: 새빛-240909-001

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.

새빛감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김철순

감정평가액	일십삼억원정(₩1,300,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤상열 외 1명 (2024타경3584)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.11	2024.09.09 ~ 2024.09.11	2024.09.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	1,300,000,000
	합계					₩1,300,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 읍내동 소재 '중앙호수공원' 북동측 인근에 위치하는 'KJC서산프라자' 제3층 제 301호에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 9월 11일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 9월 9일 ~ 2024년 9월 11일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I


## III. 기타 참고사항

1. 본 건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
2. 본 건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 상세한 건물 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 곤란하여 집합건축물대상상 건축물현황도 및 인근 유사호수 탐문조사 내용을 기준으로 하되, 인근 유사물건의 일반적, 평균적인 이용상황 및 내부 상태 등을 고려하여 감정평가 하였음.
3. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후단 및 귀 요청에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였음.
4. 등기사항전부증명서상 본 건 대지권의 목적이 되는 토지중 기호 1) 지상에 김기배, 김용부 소유의 경량철골조 칼라시트판지붕 단층 유흥음식점 353.61㎡이 등재되어 있으나, 말소대장 기준 2003.05.15. 철거되어 멸실되었으며, 기호 3) 지상에 이운영 소유의 흙벽돌조 와즙 평가건 주택 1동 건평 9평, 허현철 소유의 목조 기와지붕 단층 주택 41.58㎡, 부속건물 시멘트블록조 슬래브지붕 단층 변소 1.80㎡, 기호 4) 지상에 유봉열 소유의 목조 시멘트기와지붕 단층 주택 37.44㎡, 기호 6) 및 평가외 15-21번지 지상에 김서곤, 이해양 소유의 목조 시멘트기와지붕 단층 주택 46.28㎡이 등재되어 있으나 항공사진상 대지권의 목적이 되는 토지에 관련 건물이 소재하지 않는 것으로 목측되는 바 경매 진행 및 입찰시 주의 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청남도 서산시 읍내동 101-1 KJC서산프라자 제3층 제301호		
도로명주소	충청남도 서산시 안건로 284		
	주용도	숙박시설, 위락시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 21개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2005.02.25	
	건물규모	층수	지하 3층/지상 7층
		연면적	8,858.38 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	(주)공용	분양		
1	-/ 3/301호	유흥주점	765.1	455.41	1,220.51	174.41	62.69
합계 (1개호)			765.1	455.41	1,220.51	174.41	-

※ 분양면적은 전유면적과 (주)공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	동문동 ***_**	4/4**	미용실	181.3	281.03	395,000,000 (@2,178,709)	2021.05.15 (2004.08.30)	-
#2	동문동 ***_*	4/4**	의원	185.65	254.96	360,000,000 (@1,939,132)	2020.03.05 (2016.11.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
충남 집합상가 서산터미널	-1.586% (0.98414)	거래시점 / 기준시점	2021.05.15/ 2024.09.11
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 충남 서산터미널 2021년 02분기 : 0.63 2021년 03분기 : 0.61 2021년 04분기 : 0.51 2022년 01분기 : 0.4 2022년 02분기 : 0.02 2022년 03분기 : 0.07 2022년 04분기 : -0.34 2023년 01분기 : -0.41 2023년 02분기 : -0.58 2023년 03분기 : -0.77 2023년 04분기 : -0.23 2024년 01분기 : -0.29 2024년 02분기 : -0.5 2024년 03분기 : -0.5 (2024년 02분기 자료)
		산식	$(1+0.0063 \times 47 \div 91) \times (1+0.0061) \times (1+0.0051) \times (1+0.004) \times (1+0.0002) \times (1+0.0007) \times (1-0.0034) \times (1-0.0041) \times (1-0.0058) \times (1-0.0077) \times (1-0.0023) \times (1-0.0029) \times (1-0.005) \times (1-0.005 \times 73 \div 91) \approx 0.98414$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.88	본 건물은 비교사례대비 고객의 유동성과의 적합성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본 건물과 비교사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.90	본 건물은 사례대비 층별효용도에서 우세하나, 전유면적 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본 건물과 비교사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.792	

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	3/301	765.1	#1	2,178,709	1.000	0.98414	0.792	1,698,170	1,299,269,867	1,300,000,000
합계		765.1	-	-	-	-	-	-	-	1,300,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	읍내동 ***-**외 3/3**	유흥주점	765.1중 382.55	1,220.51 중 610.255	646,000,000  (@1,688,668)	2023.04.14 (2005.02.25)	법원경매
(2)	잠흥동 ***-**외 3/3**	제1,2종근 린생활시 설,문화및 집회시설	1,386.89	2,237.649	2,649,000,000  (@1,910,028)	2024.03.14 (2010.10.26)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 경매동향

용도별	충남 시군구전체 2023년 09월 ~ 2024년 08월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	145,917,565,720	71,724,093,607	49.2	1,308	229	17.5
근린상가	98,602,454,690	49,563,108,371	50.3	793	137	17.3
점포	10,758,776,120	6,503,248,847	60.4	81	21	25.9
주상복합(상가)	28,280,000,000	11,554,912,989	40.9	230	47	20.4

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	제3층 제301호	765.1	174.41	1,300,000,000
합계		765.1	174.41	1,300,000,000

# 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		
	[1동의 건물의 충청남도 서산시 읍내동	표시] 101-1 15-12 15-13 16-10	숙박시설, 위락시설, 제1종근린 생활시설, 제2종근린 생활시설	철근 콘크리트조 슬래브지붕				
	[도로명주소] 충청남도 서산시 안건로 284	16-12 16-14 20-2 케이 제이씨 서산 프라자	주차장 기계실 전기실 주차장	지3층	920.94			
			주차장	지2층	989.2			
			주차장	지1층	548.14			
			의원	지1층	441.06			
			일반음식점	1층	212.48			
			소매점	1층	403.79			
			게임제공 업소	1층	193.44			
			의원	2층	378.13			
			유흥주점	2층	260.89			
			게임제공 업소	2층	237.15			
			유흥주점	3층	876.17			
			여관'	4층	863.33			
			여관	5층	863.33			
			여관	6층	863.33			

# 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	[전유부분의  [대지권의 목적	건물의  인 토지의 (토지의	일반음식점	7층	403.5	765.1	1,300,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
			유흥주점	7층	403.5					
			표시]	3층301호 철근콘크리트구조	765.10					
			표시] 표시)							
			1. 충청남도 서산시 읍내동	101-1	대				일반상업	515
			2. 충청남도 서산시 읍내동	15-12	대				일반상업	63
			3. 충청남도 서산시 읍내동	15-13	대				일반상업	159
			4. 충청남도 서산시 읍내동	16-10	대				일반상업	172
			5. 충청남도 서산시 읍내동	16-12	대				일반상업	99
			6. 충청남도 서산시 읍내동	16-14	대				일반상업	204
7. 충청남도 서산시 읍내동	20-2	대	일반상업	40						

## 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		
	(대지권의  (대지권의	종류)  비율)		1~7. 소유권	174.41 ----- 1,252	174.41	배분내역 토 지 : 390,000,000 건 물 : 910,000,000	
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩1,300,000,000.-</b>	

# 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

본 건은 서산시 읍내동 소재 '중앙호수공원' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 숙박 및 위락시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통수준임.

## (2) 교통상황

본 건 소재 건물부지까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통수준임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 건물중 3층 301호로서,  
외벽: 돌붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등  
내벽: 인테리어 및 일부 타일마감 등  
창호: 새시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

유흥주점(상호:신세계)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비, 지하주차장 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

본 건의 대지권의 목적이 되는 토지는 7필 일단지로 대체로 부정형의 토지로서 상업용건물의 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본 건의 대지권의 목적이 되는 토지 기호 1~7 일단지의 토지로 서측으로 왕복2차선, 남측으로 왕복 4~5차선의 포장도로가 통과하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

본 건의 대지권의 목적이 되는 토지중

기호 1: 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 종로3류(폭 12m~15m)(접합)가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 2~5: 도시지역, 일반상업지역, 방화지구 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 6: 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 7: 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 대로3류(폭 25m~30m)(접합)가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.

## 구분건물 감정평가요항표

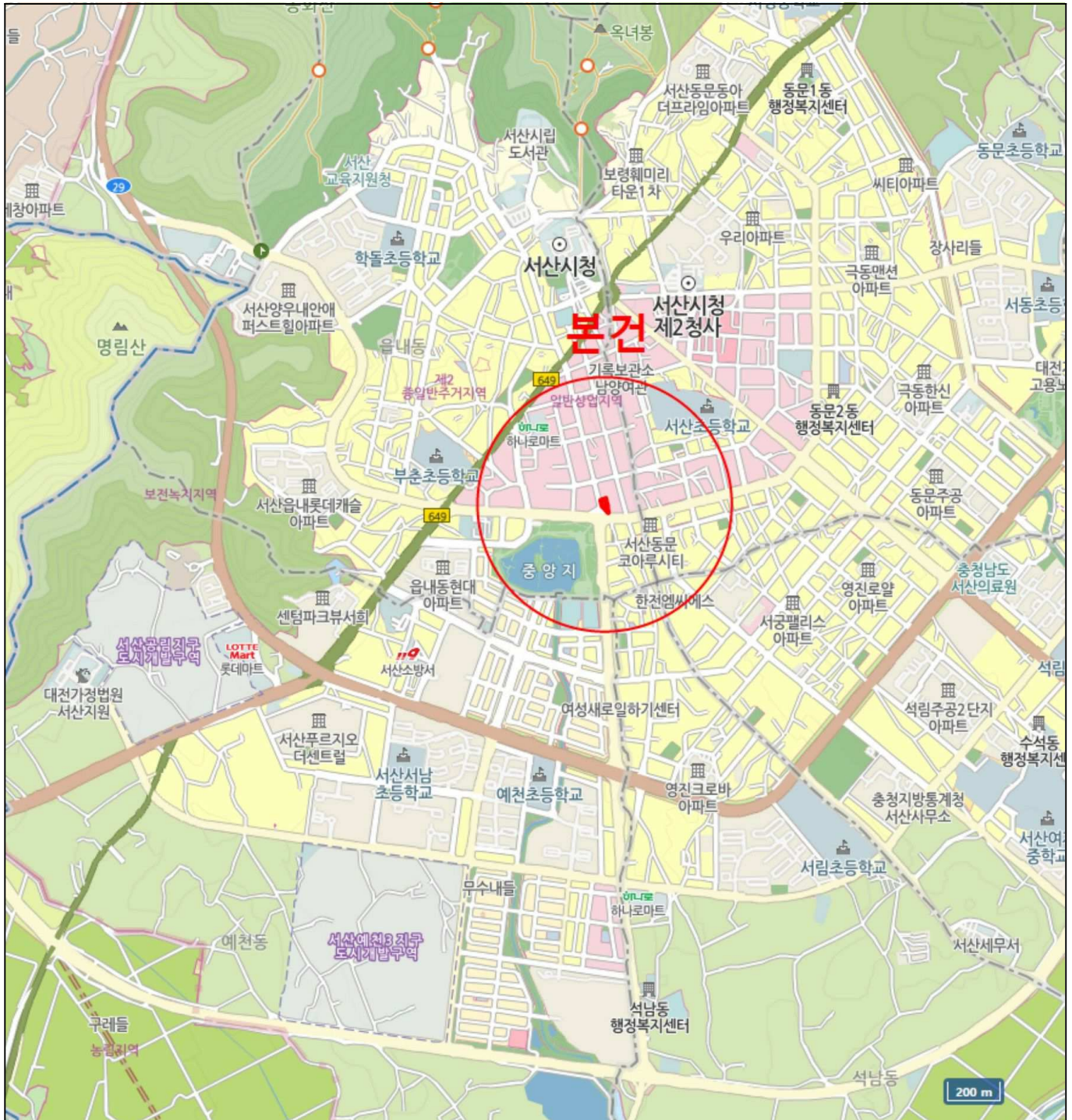
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

2) 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I 의 III.기타참고사항 4항 참조.

# 광역위치도



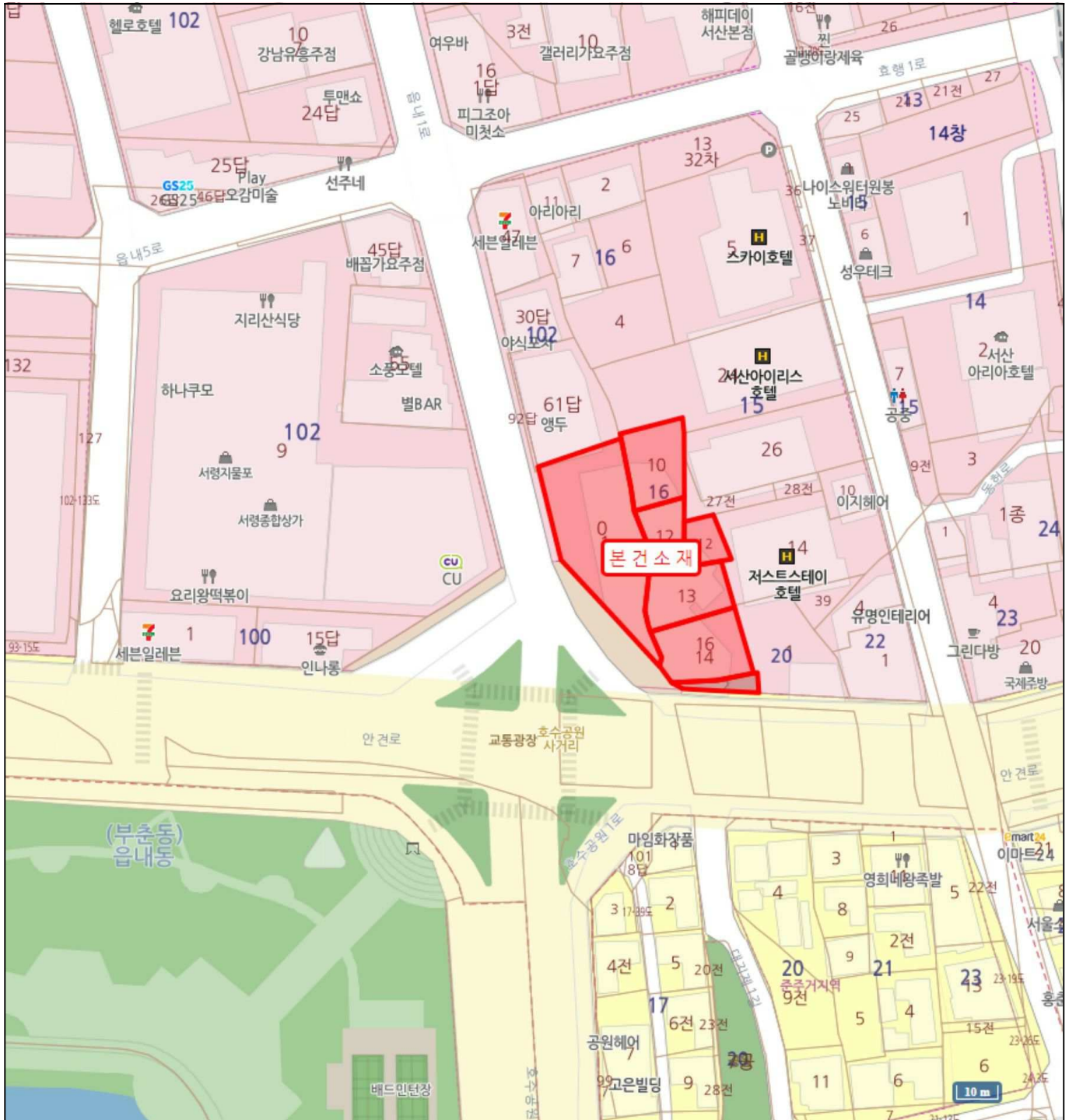
소재지	충청남도 서산시 읍내동 101-1외 케이제이씨서산프라자 3층 301호
-----	--



# 위치도



소재지	충청남도 서산시 읍내동 101-1외 케이제이씨서산프라자 3층 301호
-----	--

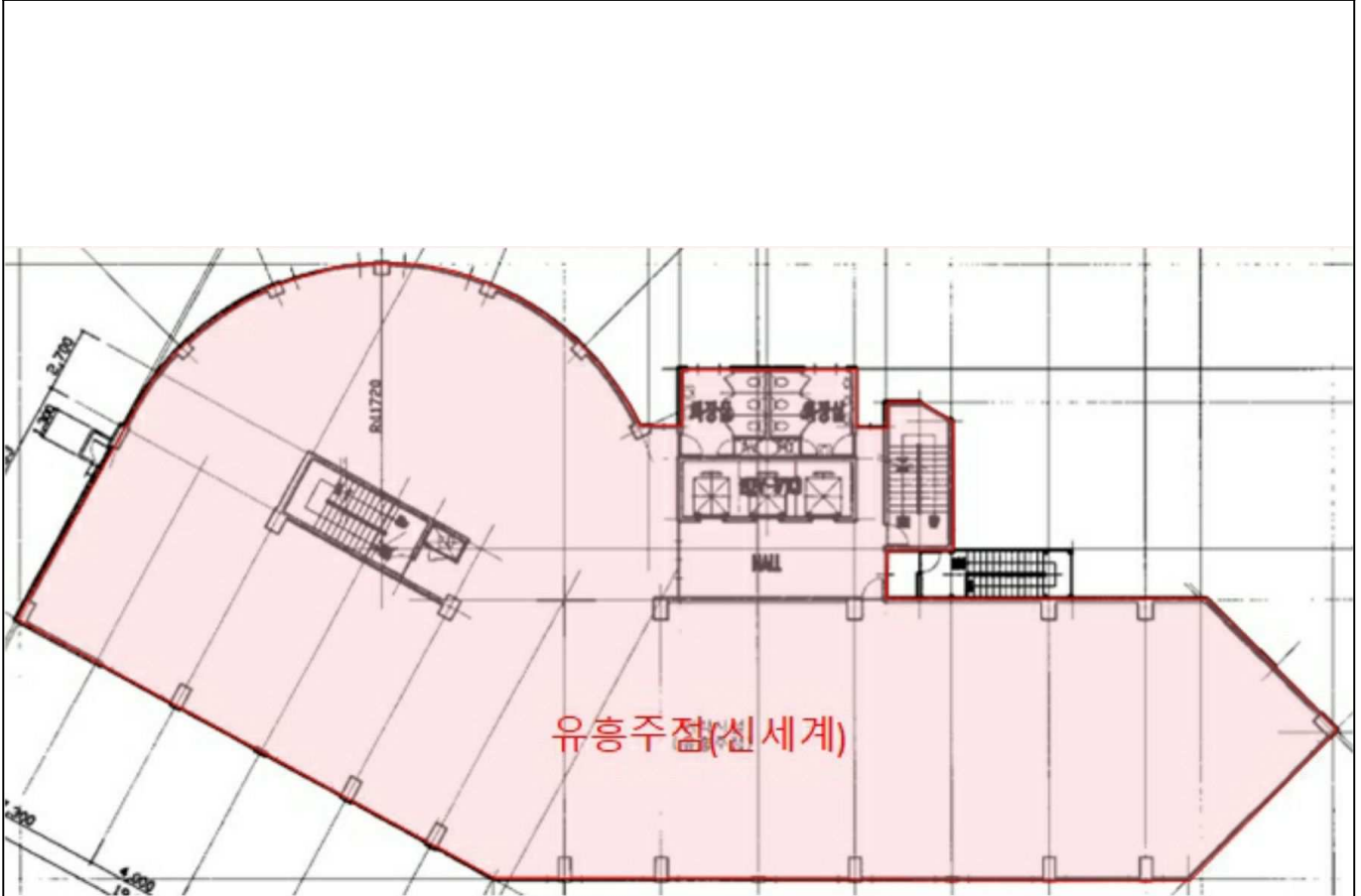


# 호별배치도 및 건물 내부 이용 현황도



소재지

충청남도 서산시 읍내동 101-1 케이제이씨서산프라자 3층 301호

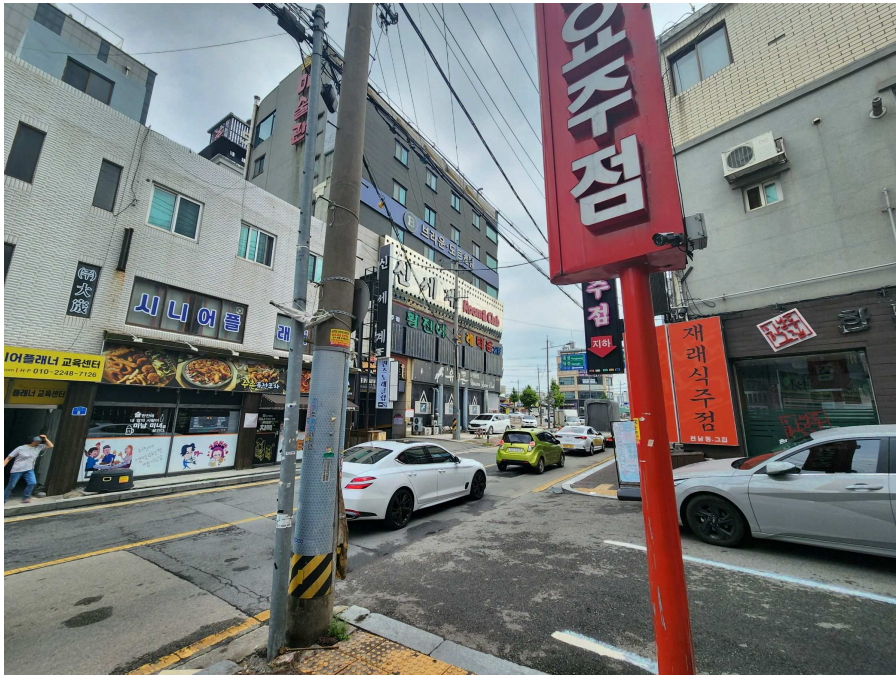


본건(케이제이씨 서산프라자 제3층 제301호)

# 사 진 용 지



본 건 전 경(남서측에서 촬영)



본 건 전 경(북서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본 건 전 경(남동측에서 촬영)



본 건 전 경(남측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본 건 출 입 구