

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 신철원 소유물건(2024타경59907)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

감정서번호 : DR-2411-01

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.

대륜감정평가사사무소

TEL. 041-556-5300

FAX. 0504-185-5580

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김도훈

(인)

감정평가액	이억오천칠백육십일만구천원정(₩257,619,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신철원 (2024타경59907)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.06	2024.11.04 ~2024.11.06	2024.11.06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	257,619,000
	합계					₩257,619,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 서산시 성연면 왕정리 소재 “성연테크노 제2호 근린공원” 서측에 위치하는 아파트로서, 사건번호[2024타경59907 부동산강제경매]에 대한 대전지방법원 서산지원 의뢰 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 구분건물

소재지(도로명주소)	충청남도 서산시 성연면 왕정리 719 (성연3로 36) 이안 서산테크노밸리 505동 18층 1806호
------------	---

▣ 단지 내역

단지명	이안 서산테크노밸리	단지세대수	832세대
대지면적	47,268.1㎡	연면적	124,595.0628㎡
건축면적	7,982.0333㎡	용적율산정용 연면적	93,206.8706㎡
건폐율	16.89%	용적률	197.19%

> 동별 건물내역

동명칭	505동	동 세대수	92세대
주구조	철근콘크리트구조	연면적	10,416.5211㎡
건축면적	996.0612㎡	용적율산정용 연면적	10,260.6396㎡
층수	지상18층/지하1층	사용승인일	2015-10-23

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
(가)	505동	18층	1806호	84.9767	62.9386	47,268.1 중 54.3047/47,268.1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 06일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 11월 04일, 2024년 11월 06일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 구분소유건물의 평가방법

· 본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.

나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

·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 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층/최고층	전유면적(m)	대지권지분	사용승인일	거래가격(전유면적당)	사례일자
(ㄱ)	성연면 왕정리 719 서산테크노밸리 507동 11층 110*호	11층/25층	84.9541 중84.95	47,268.1 중54.2903	2015.10.23	237,000,000 (@2,789,876/m ²)	2024.03.17
(ㄴ)	성연면 왕정리 719 이안서산테크노밸리 501동 4층 40*호	4층/25층	84.98	47,268.1 중54.3065	2015.10.23	230,000,000 (@2,706,519/m ²)	2024.06.10
(ㄷ)	성연면 왕정리 719 서산테크노밸리 510동 11층 110*호	11층/20층	84.9541 중84.95	47,268.1 중54.2903	2015.10.23	232,500,000 (@2,736,904/m ²)	2024.07.08

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

대상물건별 사례기호	본건 기호(가) : 사례(ㄷ)
------------	------------------

2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음.(1.00).

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

·주거용 구분건물(아파트, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격동향조사」의 월간동향중

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정함.

나) 시점수정의 산정

(1) 충남 서산시 / 아파트 매매가격지수 (2024-07-08~2024-11-06)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
충남 서산시 / 아파트 매매가격지수	100.8	100.1	1.00699 (0.699% 상승)

▷시점수정치계산 : [충남 서산시] - [아파트] 매매가격지수(2024-07-08~2024-11-06)

사례시점 : 2024-07-08 : 거래시점의 직전달인 2024년 06월지수(100.1)를 적용함.

기준시점 : 2024-11-06 : 기준시점의 직전달인 2024년10월지수를 적용하여야 하나 미고시로서 2024년 09월지수(100.8)를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 : $100.8 / 100.1 \approx 1.00699$

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(가) : 성연면 왕정리 719 이안 서산테크노밸리 505동 18층 1806호

◎사례(ㄷ) : 성연면 왕정리 719 서산테크노밸리 510동 11층 110*호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설 등의 배치				
	자연환경(조망·풍치·경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형중형소형)				
	단지 내 통로구조				
호별 요인	층별효용	510동 11층/20층 전유면적: 84.95㎡	505동 18층/18층 전유면적: 84.9767㎡	1.10	본건과 거래사례는 층별차이가 발생하며, 이에 따라 본건은 층별차이에 따른 호별요인에서 우세함.
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향	보통	보통	1.00	대등함
단지외부요인×단지내부요인×호별요인×기타요인				1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층	전유면적(m)		사용승인일	평가금액		기준시점	비고
			대지권	건물면적		전유면적당	평가금액		
(㉔)	성연면 왕정리 719 이안 서산테크노밸리 502동 층 903호	9층	84.98	54.3	2015.10.23	235,000,000	2023.05.15	공매평가	
						(@2,765,356/m ²)			
(㉕)	성연면 왕정리 719 이안 서산테크노밸리 504동 층 702호	7층	84.97	54.3	2015.10.23	229,000,000	2023.03.06	경매평가	
						(@2,695,068/m ²)			
(㉖)	성연면 왕정리 719 이안 서산테크노밸리 506동 층 1501호	15층	84.98	54.3	2015.10.23	249,000,000	2023-3-28	공매평가	
						(@2,930,101/m ²)			

7. 시산가액 산출

대상 기호	비교사례(a)		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 비교(d)	개별 요인 비교(e)	면적비교 (f=대상/사례)		시산가액 (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격					대상	사례	
(가)	(㉔)	232,500,000	1.00	1.00699	1.00	1.100	84.9767	84.95	257,618,637 (@3,031,639/m ²)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 층별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정 되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

□ 구분건물

구분	기호	전용면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분 건물	(가)	84.9767	62.9386	54.3047	257,619,000 (@3,031,642/m ²)	-
구분건물 감정평가액 합계					257,619,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
구분건물	84.9767	257,619,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		257,619,000	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

구분건물 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		
	(1 동의 충청남도 서산시 성연면 왕정리	표시) 719 이안 서 산테크노 밸리 505동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
	[도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연3로 36		아파트	지1층	155.8815			
			아파트	1층	671.0244			
			아파트	2층	671.0244			
			아파트	3층	671.0244			
			아파트	4층	671.0244			
			아파트	5층	671.0244			
			아파트	6층	671.0244			
			아파트	7층	671.0244			
			아파트	8층	671.0244			
			아파트	9층	671.0244			
			아파트	10층	671.0244			
			아파트	11층	671.0244			
			아파트	12층	671.0244			
			아파트	13층	671.0244			
			아파트	14층	671.0244			
			아파트	15층	216.5745			
			아파트	16층	216.5745			

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 성연면 왕정리 소재 "성연테크노 제2호 근린공원" 서측에 위치하며, 주위는 대규모 아파트 단지 및 근린생활 시설등이 위치하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트고 지하1층 ~ 지상18층 건물의18층 1806호로

외벽 : 시멘트몰탈위 페인트 마감 등

내벽 : 벽지, 타일 및 인테리어 소재 마감 등

창호 : 샷시창호

(4) 이용상태

아파트로 이용중임

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 급수 및 배수설비, 위생설비, 난방설비, 공용승강기, 지하주차장 등이 설치되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형에 유사한 토지로 아파트 단지의 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

단지전체를 기준으로 대로 및 중로에 접해 있음

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2015-06-09), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-08-04)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 상대보호구역(2015-04-30)(교육환경 보호에 관한 법률), 일반산업단지(2014-08-04)(산업입지 및 개발에 관한 법률)

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) | |

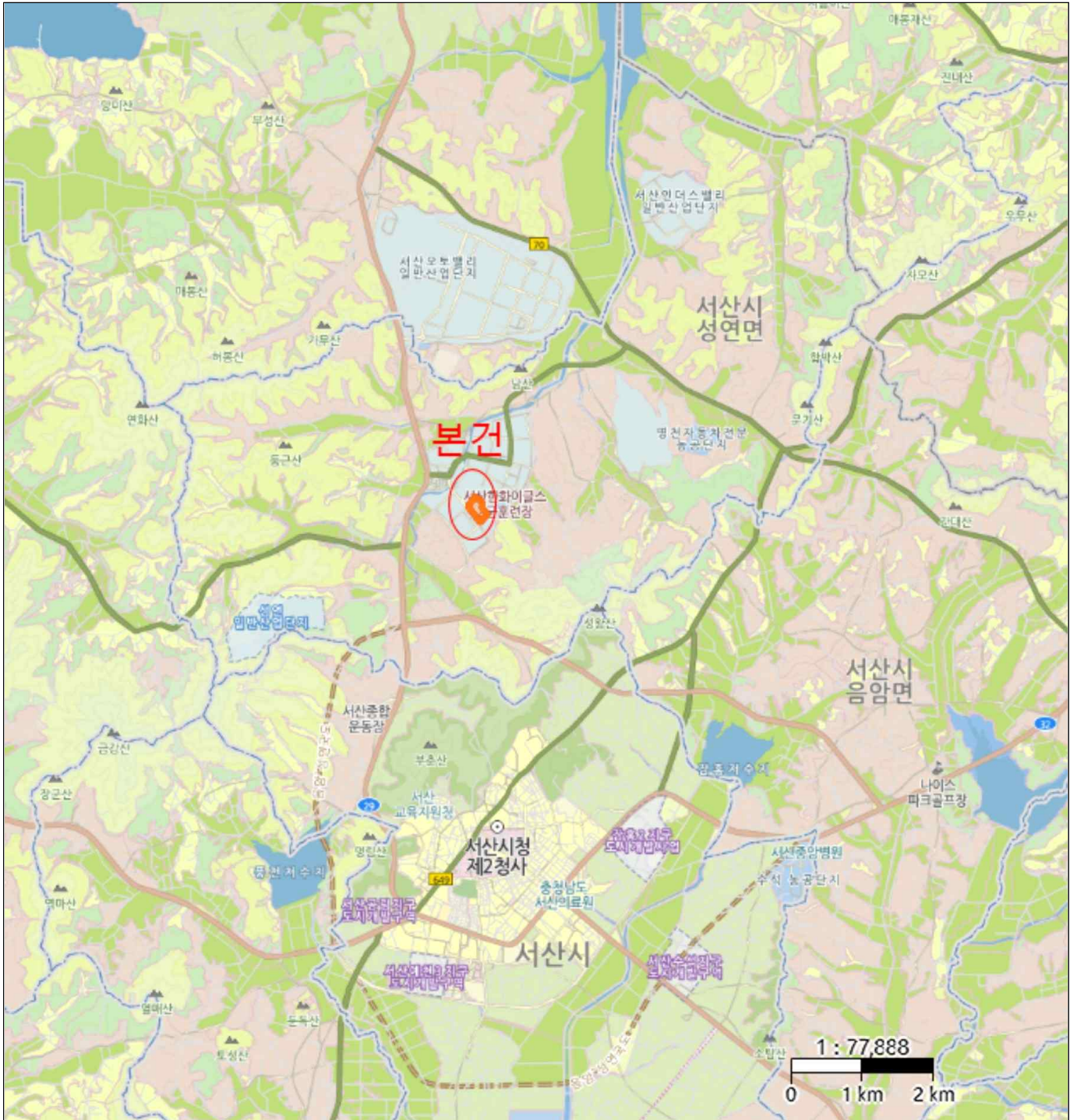
(9) 공부와의 차이
없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
구체적인 임대차 관계는 미상임.

광역위치도



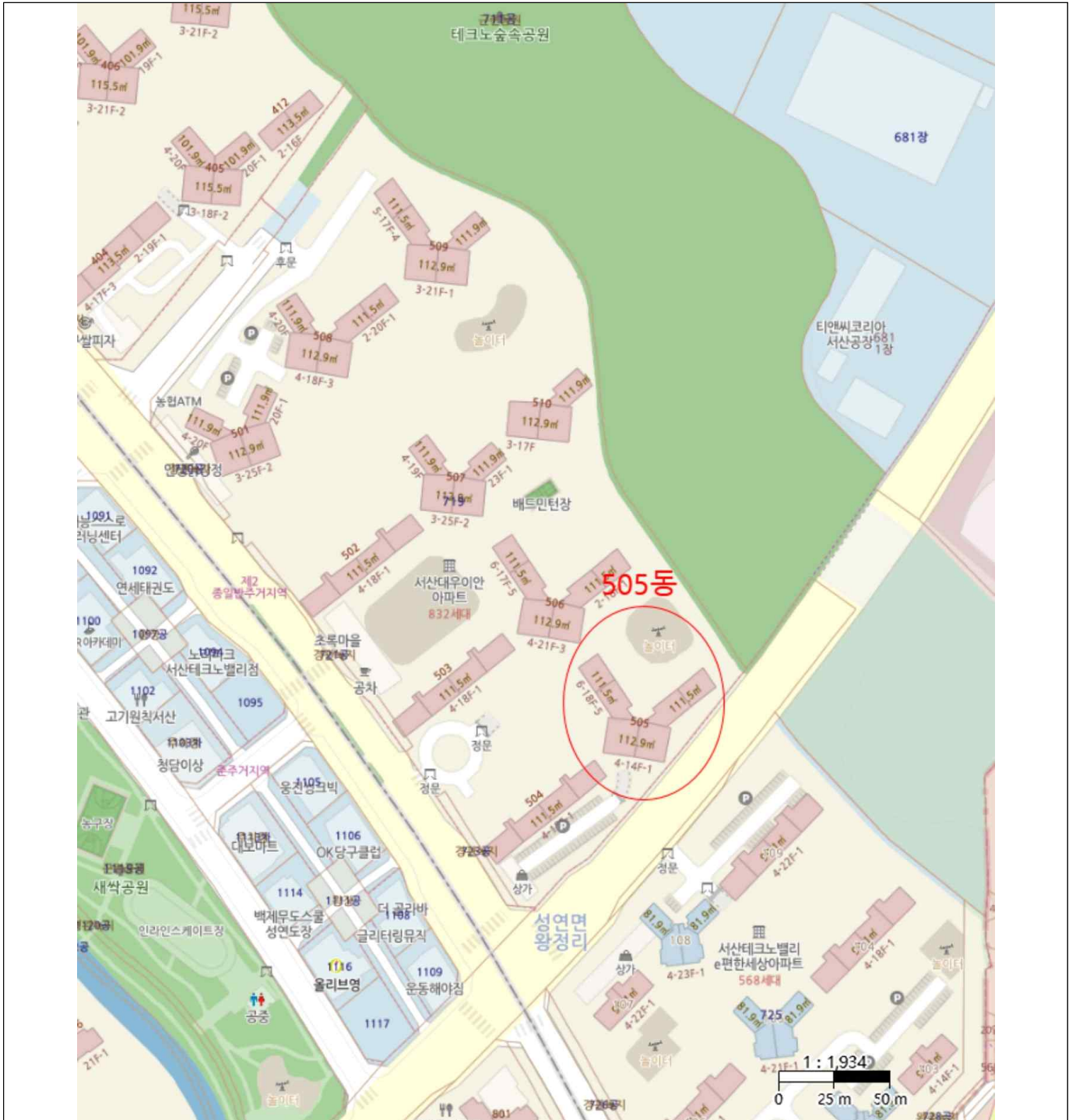
소재지	충청남도 서산시 성연면 왕정리 719 이안서산테크노밸리 505동 18층 1806호
------------	---



위 치 도



소재지	충청남도 서산시 성연면 왕정리 719 이안서산테크노밸리 505동 18층 1806호
-----	---



위 치 도



소재지

충청남도 서산시 성연면 왕정리 719 이안서산테크노밸리 505동 18층 1806호

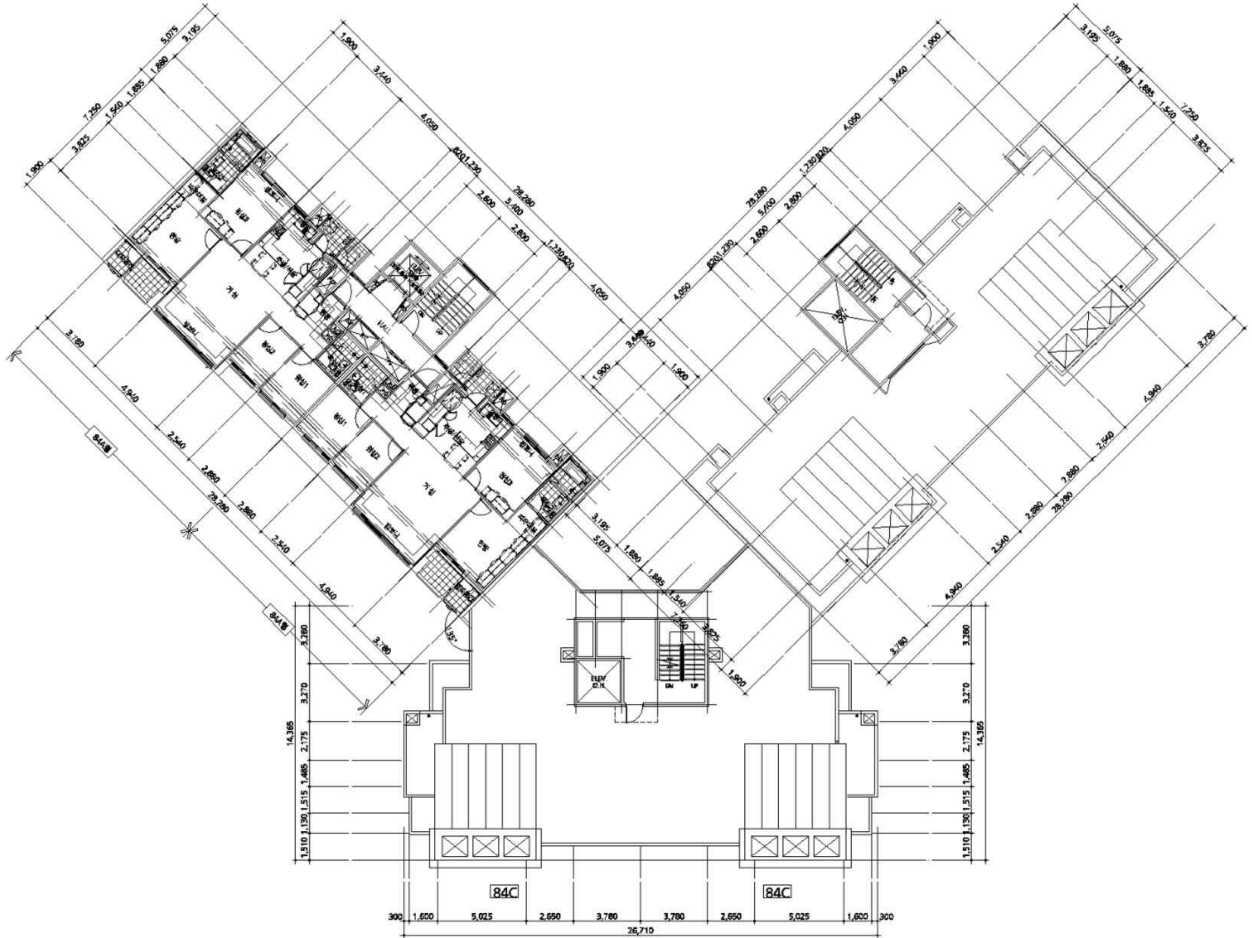


호 별 배 치 도



소재지

충청남도 서산시 성연면 왕정리 719 이안서산테크노밸리 505동 18층 1806호

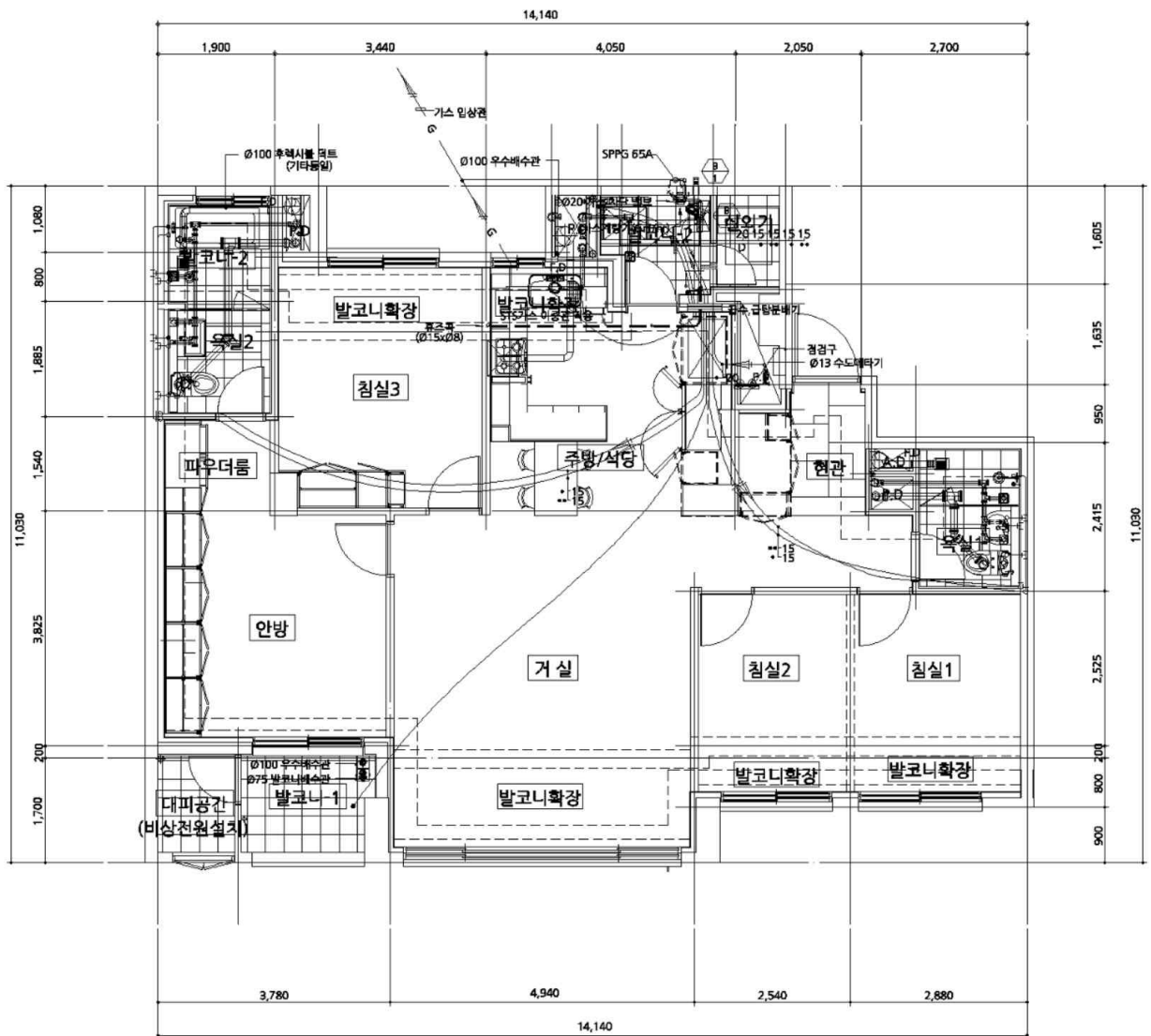


내부구조도



소재지

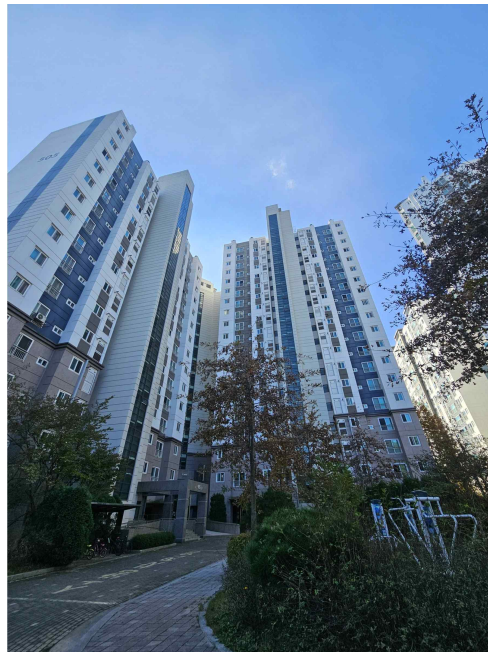
충청남도 서산시 성연면 왕정리 719 이안서산테크노밸리 505동 18층 1806호



사 진 용 지



505동 전경

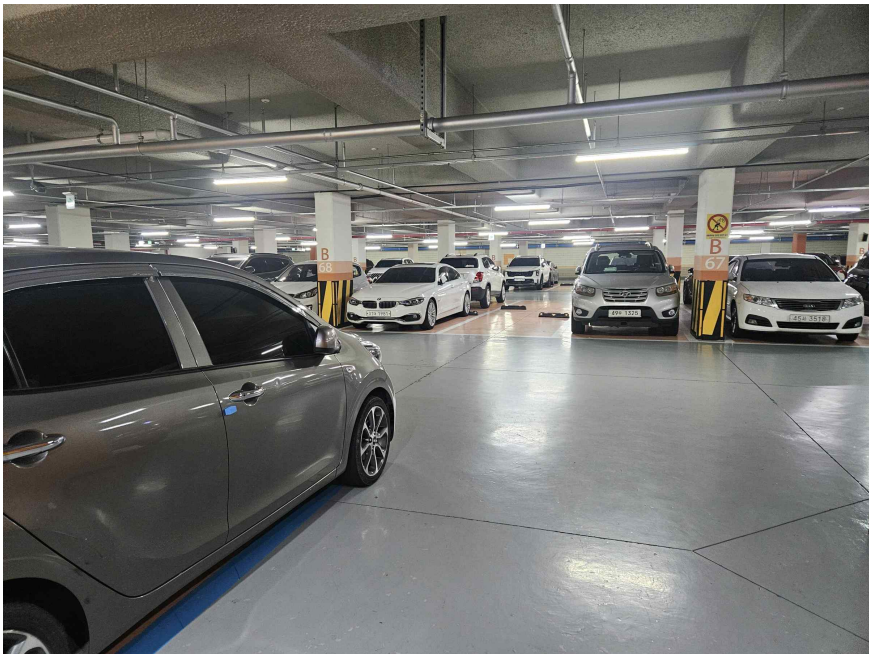


505동 전경

사 진 용 지



505동 5호 6호 1층 전경

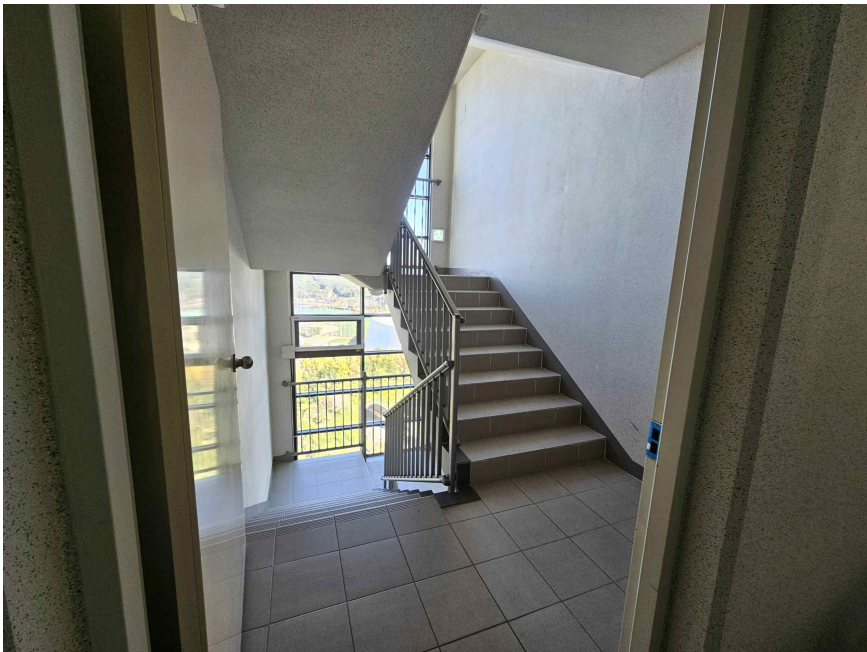


지하주차장

사 진 용 지

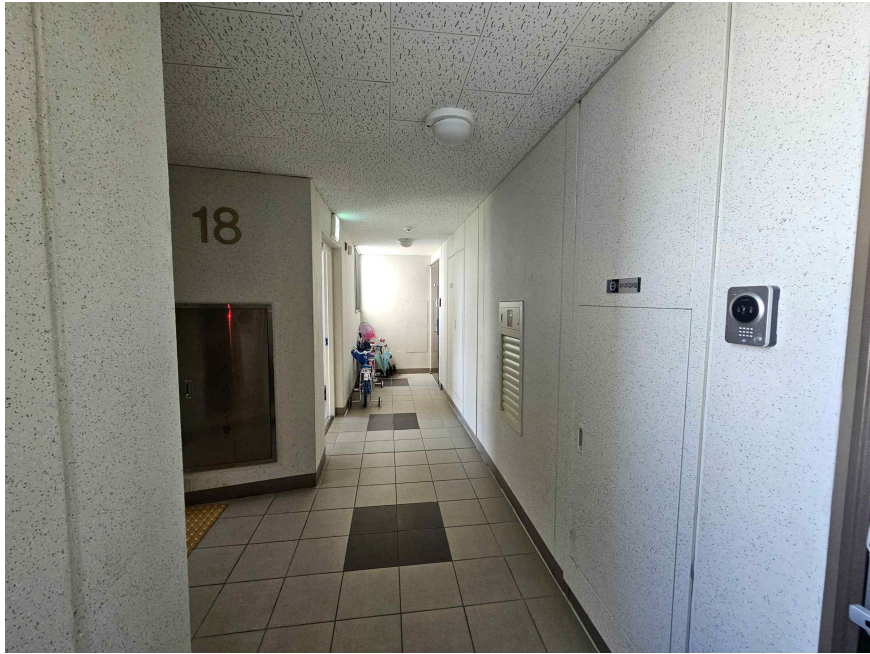


18층 승강기실 및 복도

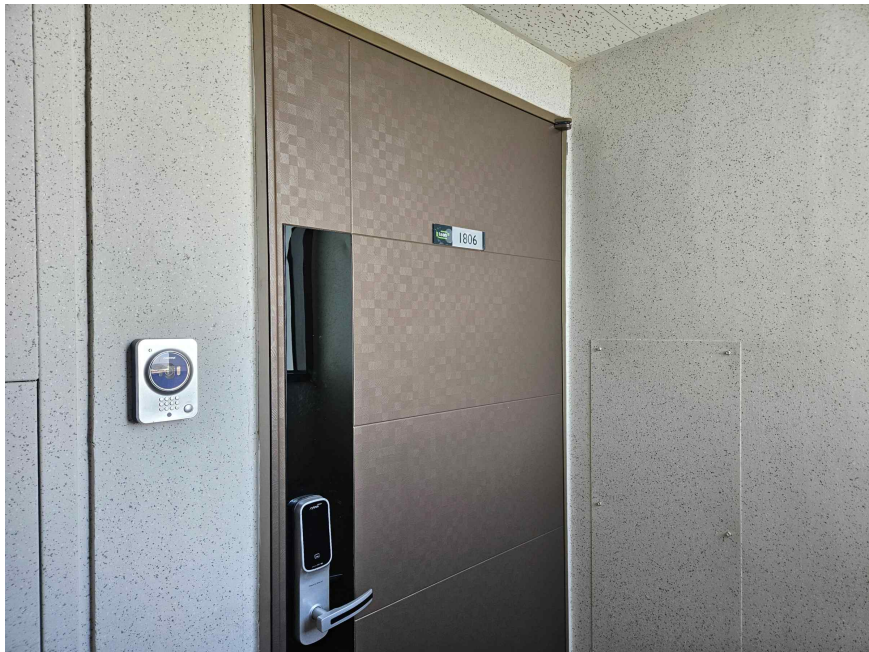


계단실

사 진 용 지



복도



본건 현관