

감정평가서

건명	최응준 소유물건(2025타경51294)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
감정서번호	가나250515-01-046

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

가나감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박종연

감정평가액	이억이천오백만원정 (₩225,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최응준 (2025타경51294)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.21	2025.05.15 ~ 2025.05.21	2025.05.21	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	225,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩225,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 문희수					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 서산시 석림동 소재 "석림 근린공원" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 21일로 하였습니다.

4. 실지조사기간

본건의 실지조사기간은 2025.05.15. ~ 2025.05.21.일입니다.

5. 감정평가기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

6. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제19조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 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 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

(3) 본건 구분건물은 현장방문시 이해관계인이 부재하여 내부확인이 불가능하였는 바, 집합건축물대장상 현황도면, 인근 부동산중개업소 등의 탐문에 의하여 이용상태 및 내부구조를 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 근거로 작성하였습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지			충청남도 서산시 석림동 962 [도로명주소 : 충청남도 서산시 한마음2로 22]				
건물명			서산센트럴코아루아파트				
용도			공동주택(아파트)	사용승인일		2019.03.28.	
기호	동	층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
1	102	17층 1703호	64.9504	23.6201	88.5705	36.9419	73.3

* 상기 공용면적은 주공용면적임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
							사용승인일
#1	석림동 962	서산센트럴 코아루 아파트 10*동	15/150*	64.9504	36.9419	225,000,000	2025.02.16.
							2019.03.28.
#2	석림동 962	서산센트럴 코아루 아파트 10*동	12/120*	64.9504	36.9419	215,000,000	2025.02.24.
							2019.03.28.

(2) 비교사례의 선정

같은 서산센트럴코아루아파트 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 기준시점 이전 비교적 최근에 거래 및 소유권 이전등기를 완료한 사례로 <사례 #1>을

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

선정하였습니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “충청남도 서산시 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

- 월별 충청남도 서산시 아파트매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

아파트

지역 : 충청남도 서산시(25.02.16~25.05.21)

거래시점 : 2025.02.16, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.21, 2025년04월 지수를 적용 함

2025.02.16 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.9

2025.05.21 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0

시점수정치 : $100.0/99.9 \approx 1.00100$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 단지외부요인은 동일함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 단지내부요인은 동일함.
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	호별요인이 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례와 대상의 기타 가치에 영향을 미치는 요인은 유사함.
누 계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격

기호	거래사례 가격	거래사례 전유면적	거래사례 전유면적 기준단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 기준단가 (원/㎡)
1	225,000,000	64.9504	3,464,182	1.00	1.00100	1.000	3,468,000

기호	전유면적 기준단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	3,468,000	64.9504	225,247,987	225,000,000

III. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

인근 유사부동산의 평가사례

[자료출처 : 감정평가정보체계]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액	평가 목적	평가시점
							사용승인일
석림동 962	서산센트럴 코아루 아파트 10*동	7/70*	64.9504	36.9419	223,000,000	경매	2025.04.23.
							2019.03.28.
석림동 962	서산센트럴 코아루 아파트 10*동	19/190*	64.9504	36.9419	229,000,000	경매	2025.03.07.
							2019.03.28.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동·층·호수	평가금액(원)
1	충청남도 서산시 석림동 962	서산센트럴 코아루아파트	제102동 제17층 제1703호	225,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의	건물의	표시					
	충청남도 서산시 석림동	962 서산 센트럴 코아루 아파트 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 20층				
	[도로명주소]			1층	85.4448			
	충청남도 서산시 한마음2로 22			2층~12층 각	466.0958			
				13층	457.0767			
				14층	419.1254			
				15층~17층 각	304.0266			
				18층~20층 각	187.8963			
	전유부분의	건물의	표시					
			제17층 제1703호		철근콘크리트구조	64.9504	64.9504	225,000,000
대지권의	목적인	토지의	표시					
1. 충청남도 서산시 석림동	962	대	제2종일반주거지역	13,946				
			1. 소유권/ 대지권	36.9419 ----- 13,946	36.9419			
				토지 · 건물 토지 : 건물 :		배분내역 45,000,000 180,000,000		

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 석림동 소재 "석림 근린공원" 북서측 인근에 위치하는 서산센트럴코아루아파트 제102동 제17층 제1703호(전유면적 64.9504㎡)로서, 주위는 아파트, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 대중교통 수단인 버스정류장이 소재하고 있어 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 총층은 지상20층 중 제17층 제1703호(사용승인일 : 2019.03.28.)로서

- 외 벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감
- 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감
- 바 닥 : 장판지 및 타일 등 마감
- 창 호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 욕실2, 주방, 거실, 발코니, 드레스룸 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생 및 급배수설비, 전기설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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

사다리 평지의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 주위로 간선도로와의 접근이 가능하고, 도로상태 및 주차여건은 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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>

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대상황 : 미상임.

2) 기타 : --

광역위치도



소재지	충청남도 서산시 석림동 962 서산센트럴코아루아파트 102동 17층 1703호
-----	---



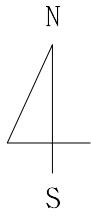
위치도



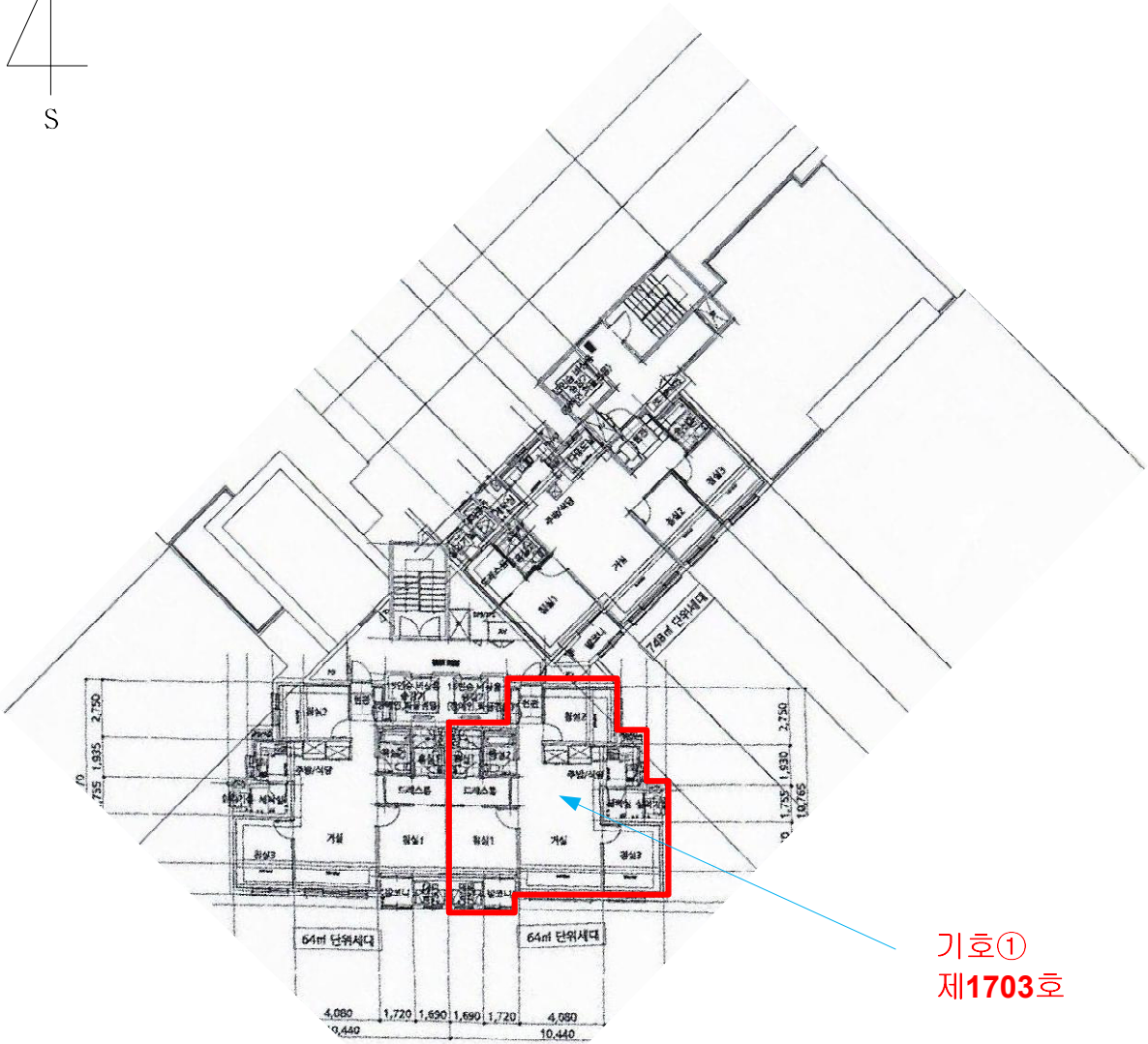
소재지 충청남도 서산시 석림동 962 서산센트럴코아루아파트 102동 17층 1703호



호 별 배 치 도












No Scale



기호①
제1703호

[서산센터레이크아파트 제102동 제17층]

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물





1703

