

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

건명 : 풍화자산개발주식회사 소유물건 (2025타경50961)

번호 : 삼창 제 P20252-02058 호

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



**[주]삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

충남 천안시 서북구 불당22대로 86,  
507호 (불당동, 마블러스스타워)

TEL.041-567-1400 / FAX.041-568-7600



## (부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 상 원 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 총 남 지 사 장 김 기 선 (서명 또는 인)

감정평가액	이십사억오천이백만원정 (₩2,452,000,000.-)					
의 례 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적		경매	
제 출 처	대전지방법원 서산지원 (경매6계)		기 준 가 치		시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	풍화자산개발주식회사 (2025타경50961)		감정평가조건		-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-		2025. 02. 21		2025. 02. 21	2025. 02. 25
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 (㎡) 또는 수량	종 별	면적 (㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	2세대	아파트	2세대	-	452,000,000
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	2,000,000,000
합 계					₩2,452,000,000	
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 감 정 평 가 사					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 충청남도 서산시 성연면 일람리 소재 '성연초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '이안더서산아파트' 제 801동 제15층 제1501호 외 10개호 부동산(구분건물)으로서, 대전지방법원 서산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권(적정 대지권)을 일괄하여 감정평가 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도로 기준하였음.
- 나. 대상물건은 현장조사 당시 이해관계인 부재 및 폐문부재 등으로 인하여 내부이용상태는 탐문조사 및 집합건축물대장 현황도를 참고하여 기재하였는 바, 담보 취급 시 참고 바람.
- 다. 대상물건의 토지건물 배분비율은 한국감정평가사협회에서 발행한 경매감정평가실무의 주거용·상업용 집합건물 토지·건물 배분표를 참작하였음.

### 5. 기준시점 등

- 가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 2월 21일로 함.
- 나. 실지조사(2025년 2월 21일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 대상물건의 확정

소재지	충청남도 서산시 성연면 일람리 1129 (충청남도 서산시 성연면 성연4로 28)							
건물명 및 층·호수	이안더서산아파트 제801동 제15층 제1501호 외 10개호							
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	제2종일반주거지역	15,679.7		1,088.9619		-2/1	
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설(교습소)		2018.12.28	동수	세대수/호수	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
1)	801/15/1501	84.9476	66.1501	151.0977	56.8736	아파트
2)	802/4/403	84.9476	66.1501	151.0977	56.8736	
3)	814/지1/B101	48.7775	41.3488	90.1263	97.6604	제2종근린생활시설
4)	814/지1/B102	48.7775	41.3488	90.1263	97.6604	
5)	814/지1/B103	48.7775	41.3488	90.1263	97.6604	
6)	814/지1/B104	48.7775	41.3488	90.1263	97.6604	
7)	814/1/101	27.8702	23.6256	51.4958	55.8006	제2종근린생활시설 (교습소)
8)	814/1/102	28.859	24.4638	53.3228	57.7804	제2종근린생활시설
9)	814/1/103	37.0685	31.423	68.4915	74.2171	
10)	814/1/104	75.806	64.2609	140.0669	151.7876	학원
11)	814/1/105	33.25	28.186	61.436	66.5719	제2종근린생활시설
합 계		567.8589	469.6547	1,037.5136	910.5464	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	일람리 000	000/0/000	84.9169	아파트	공매	2024.02.21	213,700,000
						2015.02.17	(약 2,520,000)
②	일람리 000	000/0/000	84.9476	아파트	일반거래	2024.03.12	220,000,000
						2018.12.28	(약 2,590,000)
③	일람리 000	0/000	36.9668	근린생활시설	담보	2024.02.19	222,000,000
						2023.12.22	(약 6,010,000)
④	일람리 000	0/000	48.7775	근린생활시설	일반거래	2024.03.12	326,000,000
						2018.12.28	(약 6,680,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점	거래가액(원)	출처
					(계약일 기준) 사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	일람리 000	000/0/000	84.9476	아파트	2024.05.08	227,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.12.28	(약 2,670,000)	
㉡	일람리 000	000/0/000	84.9476	아파트	2024.11.17	225,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.12.28	(약 2,650,000)	
㉢	일람리 000	0/000	42.2225	근린생활시설	2024.11.10	235,000,000	등기사항 전부증명서
					2019.07.08	(약 5,570,000)	
㉣	일람리 000	0/000	38.7216	제2종근린생활시설	2023.03.21	250,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.12.28	(약 6,460,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트 기준층	2,650,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산
근린생활시설 1층	6,750,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠,㉡을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	일람리 000	000/0/000	84.9476	아파트	2024.11.17	225,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.12.28	(약 2,650,000)	
㉡	일람리 000	0/000	38.7216	근린생활시설	2023.03.21	250,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.12.28	(약 6,460,000)	

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 1), 2)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘충남 서산시(아파트)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출 (2024.11.17~2025.02.21)

$$\frac{2025년\ 01월}{2024년\ 10월} = \frac{101.1}{100.9} \approx 1.00198$$

※ 기준시점 : 2025.02.21, 2025년 01월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.11.17, 2024년 10월 지수를 적용 함.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00198).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호 3)~11)/비교사례 ㉔)

대상물건은 구분건물(제2종근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘상업용 부동산 지역별 자본수익률표(충남, 집합상가)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2023.03.21~2025.02.21)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2023	1	-0.31
2023	2	0.23
2023	3	0.02
2023	4	-0.32
2024	1	-0.12
2024	2	0
2024	3	-0.1
2024	4	-0.19

나) 산정

$$(1-0.0031*11/90)*(1+0.0023)*(1+0.0002)*(1-0.0032)*(1-0.0012)*(1+0)*(1-0.001)*(1-0.0019)*(1-0.0019*52/92) \approx 0.99376$$

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99376).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 1),2)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	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	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	-

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 3)~6)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.05	위치별 효용 등에서 본건이 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		<b>1.000</b>	<b>1.050</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 7)~10)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.53	위치별 효용 등에서 우세하나, 층별효용 등에서 열세한 바, 전반적인 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		<b>1.000</b>	<b>0.530</b>	-

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 11)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.50	위치별 효용 등에서 우세하나, 층별효용 등에서 열세한 바, 전반적인 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		<b>1.000</b>	<b>0.500</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1),2)	2,650,000	1.000	1.00198	1.000	2,655,247
3)~6)	6,460,000	1.000	0.99376	1.050	6,740,674
7)~10)	6,460,000	1.000	0.99376	0.530	3,402,435
11)	6,460,000	1.000	0.99376	0.500	3,209,845

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	801/15/1501	84.9476	56.8736	2,655,247	225,556,860	226,000,000
2)	802/4/403	84.9476	56.8736	2,655,247	225,556,860	226,000,000
3)	814/지1/B101	48.7775	97.6604	6,740,674	328,793,226	329,000,000
4)	814/지1/B102	48.7775	97.6604	6,740,674	328,793,226	329,000,000
5)	814/지1/B103	48.7775	97.6604	6,740,674	328,793,226	329,000,000
6)	814/지1/B104	48.7775	97.6604	6,740,674	328,793,226	329,000,000
7)	814/1/101	27.8702	55.8006	3,402,435	94,826,543	95,000,000
8)	814/1/102	28.859	57.7804	3,402,435	98,190,871	98,000,000
9)	814/1/103	37.0685	74.2171	3,402,435	126,123,161	126,000,000
10)	814/1/104	75.806	151.7876	3,402,435	257,924,987	258,000,000
11)	814/1/105	33.25	66.5719	3,209,845	106,727,346	107,000,000
<b>합 계</b>		<b>567.8589</b>	<b>910.5464</b>	-	-	<b>2,452,000,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의 건물의 표시  충청남도 서산시 성연면 일람리  [도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연4로 28	1129 이안 더서산 아파트 801동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  20층	1층	63.4609			
					2층~16층 각	335.5372			
					17층	335.9993			
					18층	275.7768			
					19층	245.1212			
					20층	71.668			
					부속건물	1층	215.1297		
						1층	124.6584		
						1층	116.2318		
						1층	75.9896		
						1층	59.3807		
						1층	33.8626		
						1층	21.185		
						1층	61.2985		
						지1층	15.3866		
						지1층	28.5099		
						1층	27.4579		
						지1층	7,805.3512		
						지1층	279.8365		
						지1층	207.0528		
지1층	157.0042								
지1층	107.9746								
지1층	44.5808								
지1층	32.3786								
지1층	36.8828								
지1층	12.0148								

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
2	전유부분의 건물의 표시	1129	대	철근콘크리트구조 15층 1501호	84.9476	84.9476	226,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시			제2종일반주거지역	15,679.7			
	토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리			1.소유권	56.8736			
	대지권의 종류:			1.	----- 15,679.7	56.8736		
	대지권의 비율:							
						토지·건물	배분내역	
						토지:	45,200,000	
						건물:	180,800,000	
	1동의 건물의 표시							
	충청남도 서산시 성연면 일람리	1129 이안 더서산 아파트 802동						

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	[도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연4로 28							
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 4층 403호	84.9476	84.9476	226,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리	1129	대	제2종일반주거지역	15,679.7			
	대지권의 종류:			1.소유권				
	대지권의 비율:			1.	56.8736 ----- 15,679.7	56.8736		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 45,200,000 180,800,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
3	1동의 건물의 표시							
	충청남도 서산시 성연면 일람리	1129 이안 더서산 아파트 814동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층				
	[도로명주소]			지2층	97.0974			
	충청남도 서산시 성연면 성연4로 28			지1층	707.1733			
				1층	284.6912			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 지층 비101호	48.7775	48.7775	329,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리	1129	대	제2종일반주거지역	15,679.7			
	대지권의 종류:			1.소유권				
	대지권의 비율:			1.	97.6604 ----- 15,679.7	97.6604		

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
4	1동의 건물의 표시					토지·건물 토지: 건물:	배분내역 131,600,000 197,400,000	
	충청남도 서산시 성연면 일람리	1129 이안 더서산 아파트 814동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층				
	[도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연4로 28			지2층 지1층 1층	97.0974 707.1733 284.6912			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 지층 비102호	48.7775	48.7775	329,000,000	비준가액
대지권의 목적인 토지의 표시								
토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리	1129	대	제2종일반주거지역		15,679.7			

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고	
					공부	사정			
5	대지권의 종류:			1.소유권					
	대지권의 비율:			1.	97.6604 ----- 15,679.7	97.6604			
	1동의 건물의 표시						배분내역		
	충청남도 서산시 성연면 일람리	1129 이안 더서산 아파트 814동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층				토지·건물 토지: 건물:	131,600,000 197,400,000
	[도로명주소]			지2층	97.0974				
	충청남도 서산시 성연면 성연4로 28			지1층	707.1733				
	전유부분의 건물의 표시			1층	284.6912				
	대지권의 목적인 토지의 표시			철근콘크리트구조 지층 비103호	48.7775	48.7775	329,000,000	비준가액	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
6	토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리	1129	대	제2종일반주거지역	15,679.7			
	대지권의 종류:			1.소유권				
	대지권의 비율:			1.	97.6604	97.6604		
					----- 15,679.7			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 131,600,000 197,400,000	
	1동의 건물의 표시							
	충청남도 서산시 성연면 일람리	1129 이안 더서산 아파트 814동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층				
	[도로명주소]			지2층	97.0974			
	충청남도 서산시 성연면 성연4로 28			지1층	707.1733			
				1층	284.6912			

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고					
					공부	사정							
7	전유부분의 건물의 표시	1129	대	철근콘크리트구조 지층 비104호	48.7775	48.7775	329,000,000	비준가액					
	대지권의 목적인 토지의 표시			제2종일반주거지역	15,679.7	1.소유권			97.6604	97.6604			
	토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리												
	대지권의 종류:												
	대지권의 비율:										1.	-----	-----
												15,679.7	
1동의 건물의 표시						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 131,600,000 197,400,000						
충청남도 서산시 성연면 일람리	1129 이안 더서산 아파트 814동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층	지2층 지1층 1층	97.0974 707.1733 284.6912								
[도로명주소] 충청남도 서산시													

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
8	성연면 성연4로 28							
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 1층 101호	27.8702	27.8702	95,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리	1129	대	제2종일반주거지역	15,679.7			
	대지권의 종류:			1.소유권				
	대지권의 비율:			1.	55.8006 ----- 15,679.7	55.8006		
	1동의 건물의 표시							
	충청남도 서산시 성연면 일람리	1129 이안 더서산 아파트 814동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 지2층	97.0974			
						토지·건물 토 지 : 38,000,000 건 물 : 57,000,000	배분내역	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고		
					공 부	사 정				
9	[도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연4로 28	1129	대	지1층	707.1733	28.859	98,000,000	비준가액		
	1층			284.6912						
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 1층 102호	28.859				28.859	
	대지권의 목적인 토지의 표시									
	토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리				제2종일반주거지역				15,679.7	
	대지권의 종류:				1.소유권					
	대지권의 비율:				1.				57.7804	57.7804
									15,679.7	
	1동의 건물의 표시									
충청남도 서산시	1129 이안	제2종 근린생활	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕							

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
10	성연면 일람리  [도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연4로 28	더서산 아파트 814동	시설	1층				
	지2층			97.0974				
	지1층			707.1733				
	충청남도 서산시 성연면 성연4로 28			1층	284.6912			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 1층 103호	37.0685	37.0685	126,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리	1129	대	제2종일반주거지역	15,679.7			
	대지권의 종류:			1.소유권				
	대지권의 비율:			1.	74.2171 ----- 15,679.7	74.2171		
	1동의 건물의 표시					토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 50,400,000 75,600,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
	충청남도 서산시 성연면 일람리	1129 이안 더서산 아파트 814동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층				
	[도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연4로 28			지2층 지1층 1층	97.0974 707.1733 284.6912			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 1층 104호	75.806	75.806	258,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리	1129	대	제2종일반주거지역	15,679.7			
	대지권의 종류:			1.소유권				
	대지권의 비율:			1.	151.7876 ----- 15,679.7	151.7876		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	103,200,000	
						건 물:	154,800,000	

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
11	1동의 건물의 표시							
	충청남도 서산시 성연면 일람리	1129 이안 더서산 아파트 814동	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층				
	[도로명주소]			지2층	97.0974			
	충청남도 서산시 성연면 성연4로 28			지1층	707.1733			
				1층	284.6912			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 1층 105호	33.25	33.25	107,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청남도 서산시 성연면 일람리	1129	대	제2종일반주거지역	15,679.7			
	대지권의 종류:			1.소유권				
	대지권의 비율:			1.	66.5719 ----- 15,679.7	66.5719		

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 42,800,000 64,200,000	
	합계						₩2,452,000,000.-	
				이하	여백			

## 구분건물 감정평가요항표

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

### 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 충청남도 서산시 성연면 일람리 소재 "성연초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 대단위 아파트단지를 배후로 하는 각종 근린생활시설이 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난함.

### 2. 교통상황

대상물건까지 제반차량 진·출입 가능하며, 인근 노변으로 버스정류장이 소재하고 운행횟수 및 배차간격 등을 감안하면 대중교통상황은 무난함.

### 3. 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제15층 제1501호로서,  
외 벽 : 몰탈 위 수성페인팅 등 마감,  
내 벽 : 벽지도배 등 마감,  
창 호 : 하이새시 창호임.

일련번호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제4층 제403호로서,  
외 벽 : 몰탈 위 수성페인팅 등 마감,  
내 벽 : 벽지도배 등 마감,  
창 호 : 하이새시 창호임.

일련번호(3~11) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 건물 내 제지층 제비101호 외 8개호로서,  
외 벽 : 몰탈 위 수성페인팅 등 마감,  
내 벽 : 내부 인테리어 등 마감,  
창 호 : 하이새시 창호임.

### 4. 이용상태

일련번호(1,2) : 아파트,  
일련번호(3~11) : 근린생활시설로 이용중임.

## 구분건물 감정평가요항표

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

### 5. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 소화전, 승강기, 일련번호(1,2)건물은 바닥난방설비 등 구비되어 있음.

### 6. 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 부정형 평지로서, "아파트 및 근린생활시설" 건부지로 이용중임.

### 7. 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통하여 북서측으로 왕복4차선의 포장도로와 연계됨.

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

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

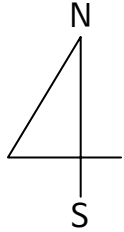
### 9. 공부와의 차이

없 음.

### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

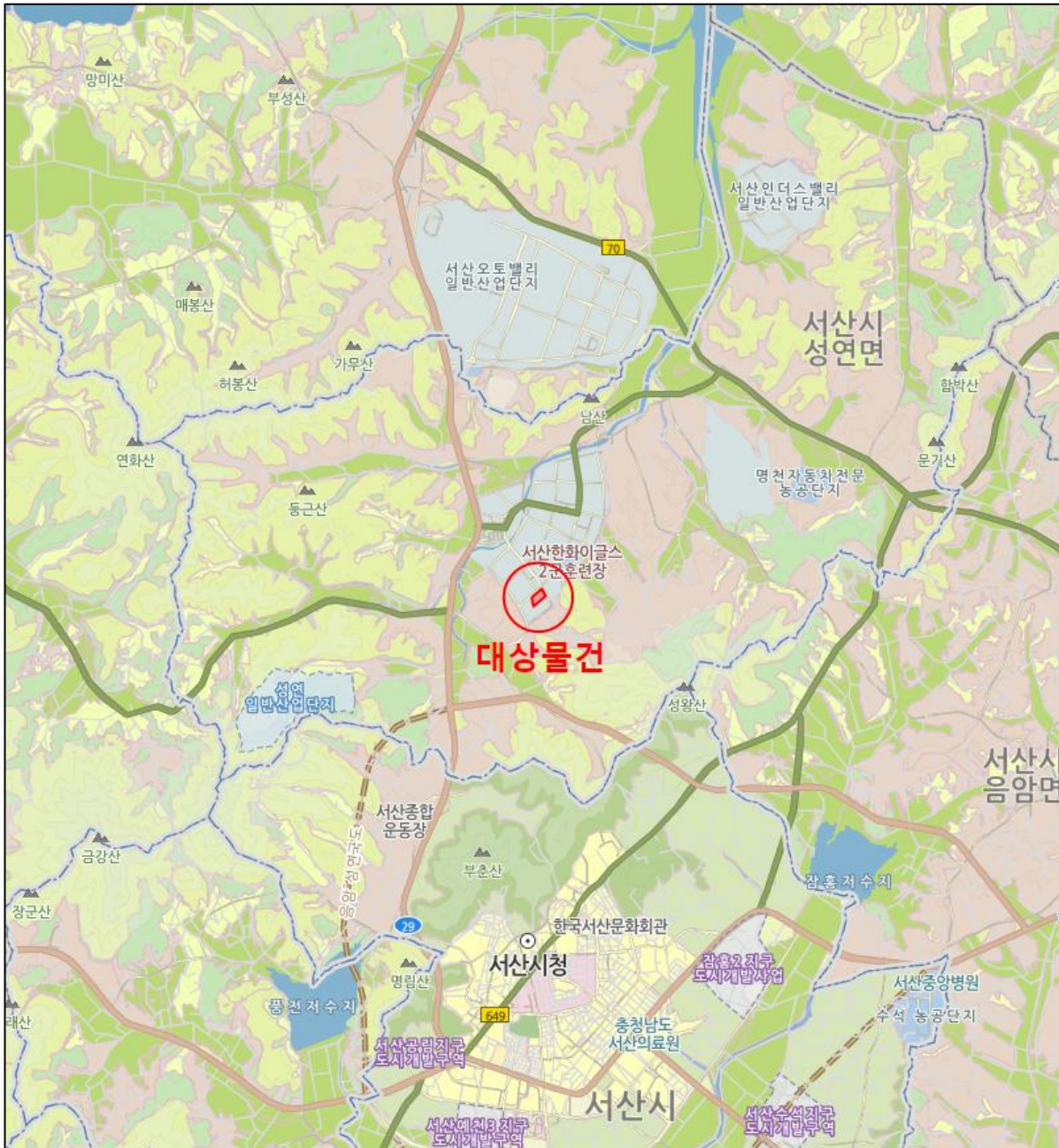
미 상 임.

# 광역위치도

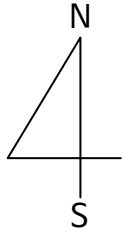


소재지

충청남도 서산시 성연면 일람리 1129  
이안더서산아파트 제801동 제15층 제1501호 외



# 상세 위치도

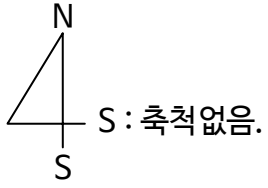


소재지

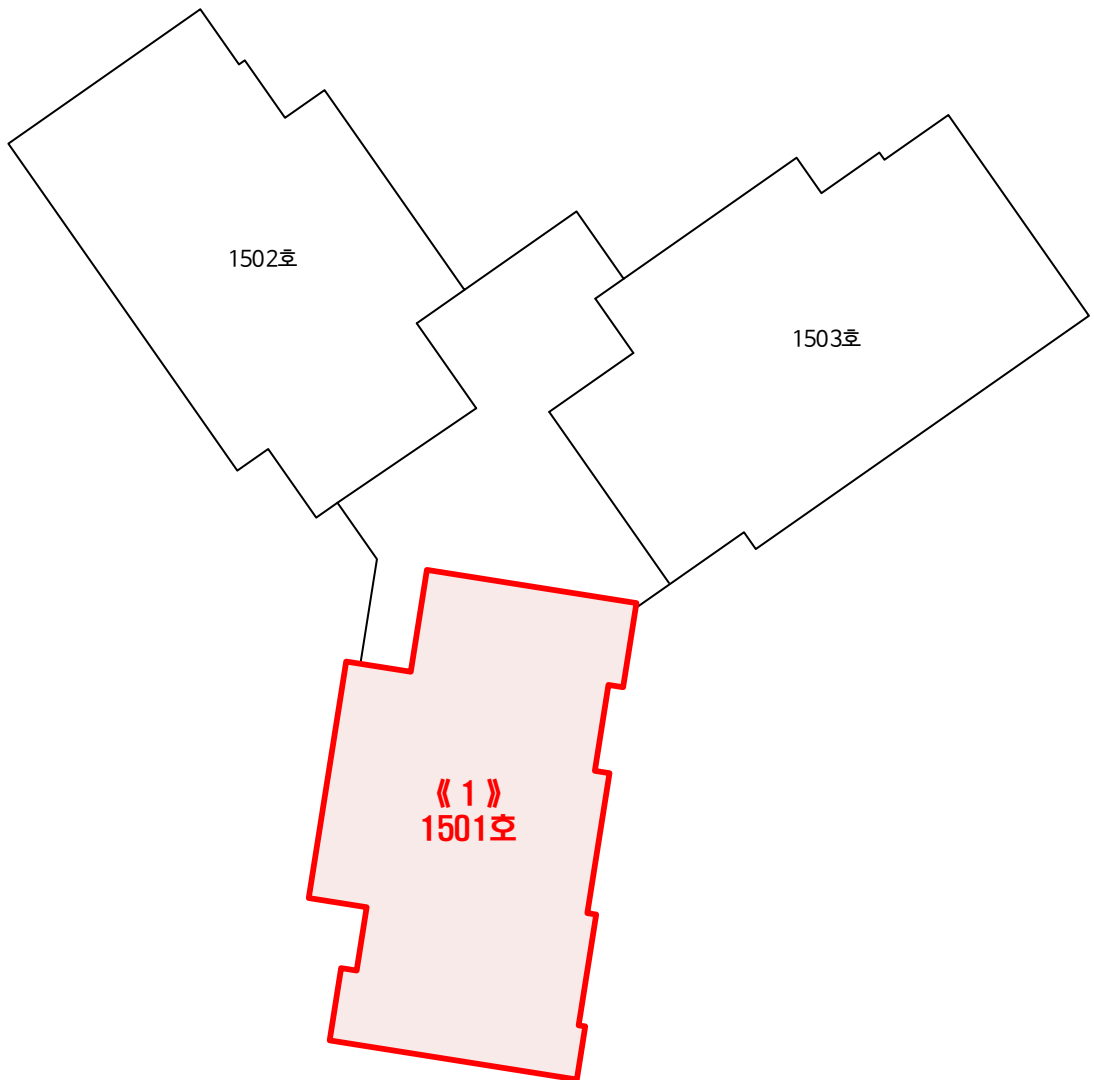
충청남도 서산시 성연면 일람리 1129  
이안더서산아파트 제801동 제15층 제1501호 외



## 건물이용상황 및 임대상황

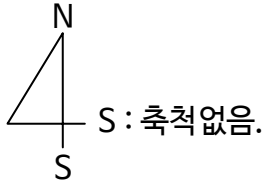


**[이안더서산아파트 제801동 제15층 제1501호]**

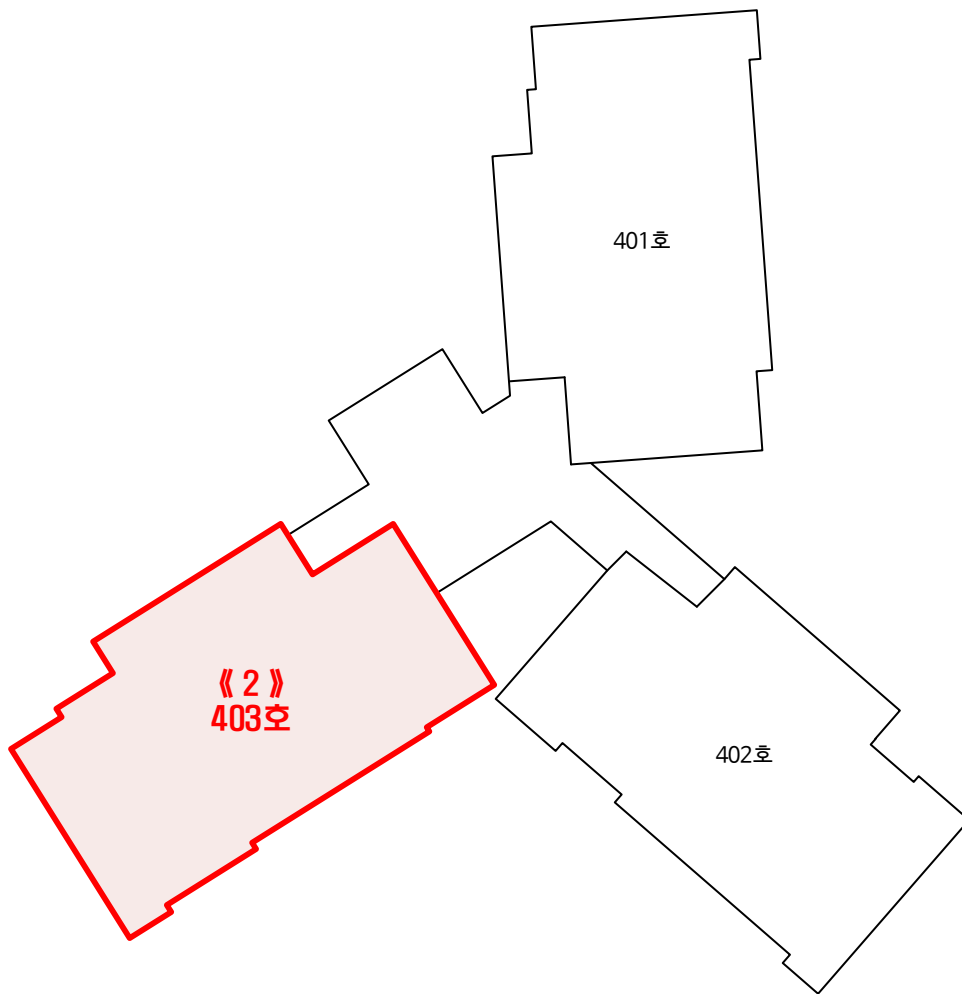


《 호별배치도 및 내부구조도 》

## 건물이용상황 및 임대상황

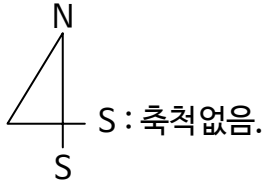


**[이안더서산아파트 제802동 제4층 제403호]**



《 호별배치도 및 내부구조도 》

## 건물이용상황 및 임대상황

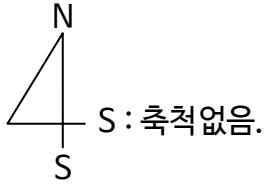


[이안더서산아파트 제814동 제1층 제B101호 외]

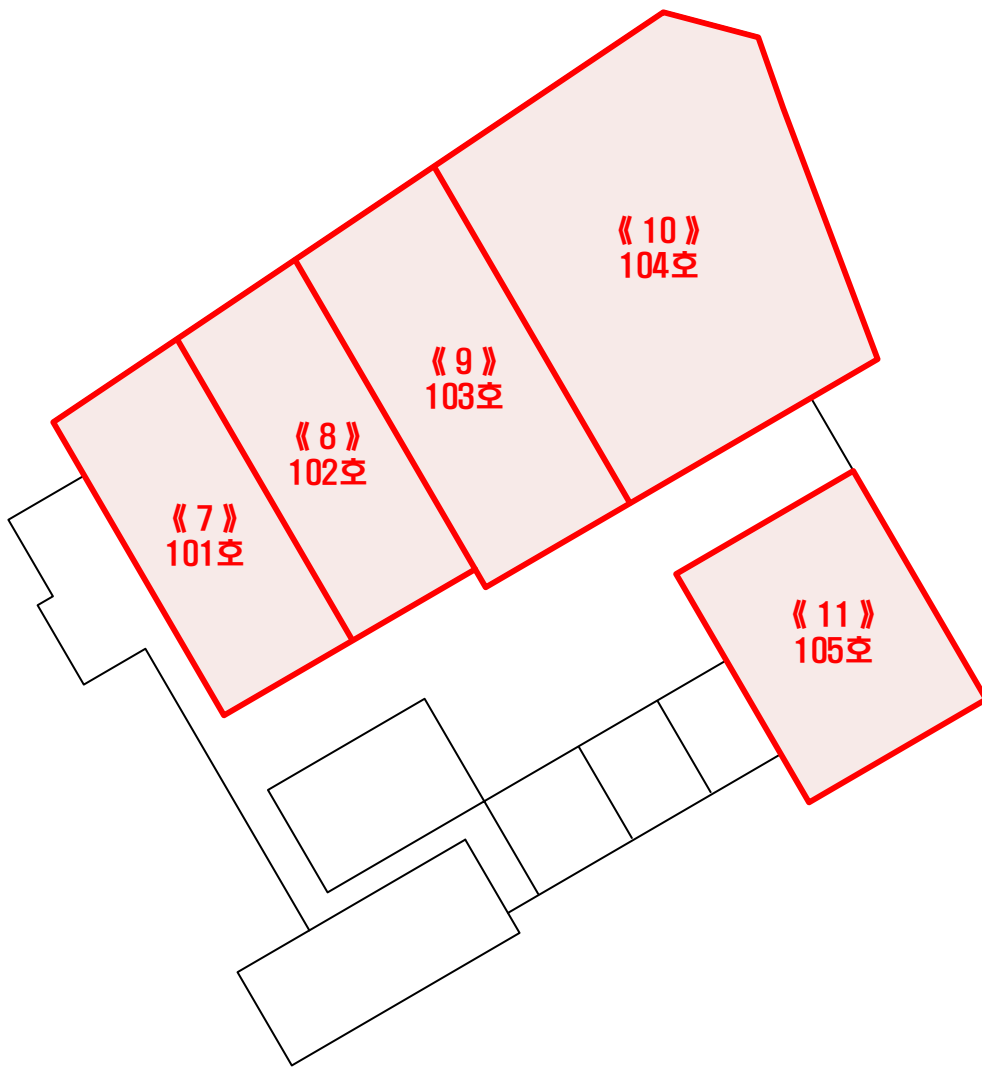


《 호별배치도 및 내부구조도 》

## 건물이용상황 및 임대상황



[이안더서산아파트 제814동 제1층 제101호 외]



《호별배치도 및 내부구조도》

사 진 용 지



[ 일련번호(1) 전경 ]



[ 일련번호(2) 전경 ]

사 진 용 지



[ 일련번호(1,2) 주변 전경 ]



[ 일련번호(3~6) 전경 ]

# 사 진 용 지



[ 일련번호(3) 내부 ]



[ 일련번호(4) 내부 ]

## 사 진 용 지



[ 일련번호(5) 내부 ]



[ 일련번호(6) 내부 ]

## 사 진 용 지



[ 일련번호(7~11) 전경 ]



[ 일련번호(7) 내부 ]

## 사 진 용 지



[ 일련번호(8) 내부 ]



[ 일련번호(9) 내부 ]

## 사 진 용 지



[ 일련번호(10) 내부 ]



[ 일련번호(11) 내부 ]



# (주)삼창감정평가법인

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석  
(경 유)  
참 조 : 경매6계장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 저희 (주)삼창감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 관련문서 2025-02-19자 귀 제 『2025타경50961』호로 의뢰하신 "풍화자산개발주식회사  
소유물건(2025타경50961)"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부  
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.

(주)삼창감정평가법인  
총 남 지 사 장

# 수수료 청구서

대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 귀하

삼창 제 P20252-02058 호

—금이백이십오만칠천이백원整

₩2,257,200

의뢰문서번호 : 2025타경50961

의뢰일자 : 2025.02.19

건명 : 풍화자산개발주식회사 소유물건(2025타경50961)

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	1,614,620	$(1,145,000 + (1,452,000,000 \times 8 / 10,000)) \times 0.7 \approx 1,614,620$
나. 여비	301,600	
물건조사비	110,000	【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 토지등기부 11,000
공부발급비	12,000	
기타실비	14,000	
특별용역비		
소계	437,600	
공급가액	2,052,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	205,200	
합계	2,257,200	
기납부착수금		
정산청구액	2,257,200	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 312-85-49918

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

하나은행-두정동지점 : 736-910005-40705

(주)삼창감정평가법인 충남지사

(주)삼창감정평가법인

충남지사장