

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	김경상 소유물건 (2025타경51067)
평가서번호	가온 2503-11-4005
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
의뢰번호	2025타경51067

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

충남대전지사

TEL:(041) 554-8500 FAX:(041) 554-8502



# 제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

**(주)가온감정평가법인**

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최영환

주가온감정평가법인 충남대전지사 지사장 박용남 (서명 또는 인)



감정평가액	<b>삼천만원정 (₩30,000,000.-)</b>					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	경매(강제)		
채무자	-		제출처	경매3계		
소유자 (대상업체명)	김경상 [2025타경51067]		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.26	2025.03.26	2025.03.27	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	30,000,000
			이 하	여 백		
합계						<b>₩30,000,000.-</b>

심사확인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사



# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	(1동의 건물의 표시)							
	충청남도 서산시 수석동	1038-70	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
	[도로명 주소] 충청남도 서산시 한성지1길 42			1층 2층 3층 4층	164.25 164.25 164.25 164.25			
	(대지권의 목적인 토지의 표시)							
	1.충청남도 서산시 수석동	1038-70	대	자연녹지지역	455			
	(전유부분 의 건물의 표시)							
1	건물번호  건물내역			(내) 제4층제403호  철근콘크리트조	49.83	49.83	30,000,000	비준가액 공용부분 포함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	(대지권의 표시)							
	대지권종류			1소유권대지권	1			
	대지권비율				455x--	37.91		
					12			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	9,000,000	
						건 물 :	21,000,000	
	합 계						₩30,000,000.-	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 개요

본건은 충청남도 서산시 수석동 소재 “수석2동 마을회관” 남서측 근거리에 위치하는 (통칭:동신빌라) 제4층 제403호로서, 대전지방법원 서산지원의 경매(강제)목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 실지조사 및 기준시점

#### 2.1 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025년03월26일로 하였음.

#### 2.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년03월26일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 3. 기준가치

#### 3.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

#### 3.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

### 4.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권 대지권을 일괄하여 감정평가 하였으며, 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

## 6. 그 밖의 참고사항.

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 가격

### 1. 거래사례비교법에 의한 가격 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가격을 산출하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지		충청남도 서산시 수석동 1038-70 [도로명주소 : 충청남도 서산시 한성지1길 42]						
건물명 동호수		(통칭: 동신빌라) 제4층 제403호						
구조		철근콘크리트조 슬래브지붕			사용승인일자		1993.11.16	
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유면적 + 공용면적 (㎡)	전용 비율 (%)	대지권 면 적 (㎡)	용도	
기호	층/ 호수						공부	현황
1	4/ 403	49.83	5.4	55.23	90.22	37.91	다세대 주택	다세대 주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 비교사례 선정

### 3.1 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
1	수석동 0000-00	1/102	49.83	682,320	34,000,000	'21.12.07
2 [본건]	수석동 1038-70	4/403	49.83	602,047	30,000,000	'22.01.03

### 3.2 비교사례 선정

인근 지역 비교 가능한 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은<사례 1>을 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

## 5. 시점수정

### 5.1 시점수정치 산출

(월별 연립주택매매가격지수/충청남도)

2021.12.07 매매 가격지수 (적용:2021년11월) : 100.5

2025.03.26 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 96.2

시점수정치 :  $96.2/100.5=0.95721$

### 5.2 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 다세대주택으로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 더 잘 반영된 분기별 연립주택의 매매가격 지수를 시점수정치(0.95721)로 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인비교

### 6.1 가치형성요인 비교항목

구분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계,설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무,종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태
기타요인	기타조건	장래의 동향, 기타 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6.2 가치형성요인비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성 요인비교치
기호	층/ 호수					
1	4/403	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930

의견	
외부요인	본건은 거래사례는 같은 건물 내에 소재하며 외부요인은 대등함.
건물요인	본건은 거래사례는 같은 건물 내에 소재하며 건물요인은 대등함.
개별요인	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인(층별 효용 등)에서 대체로 열세함.
기타요인	본건은 거래사례와 비교하여 기타요인 대등함.

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		사례 전유 면적당 단가 (원/㎡)	사정보 정	시점수정	가치형성요 인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기 호	층/ 호수						
1	4/403	682,320	1.000	0.95721	0.930	607,405	607,000

(사례전유면적당단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 ≒ 결정단가)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 시세수준

소재지	시세수준(전유면적당 원/㎡)	비고
수석동 0000-00	600,000 ~ 640,000원/㎡ 수준	전유면적기준
<b>의견</b>		

시세 수준은 상기와 같이 조사됨.

### 2. 본건 및 인근 감정평가선례

(출처 : 협회 감정평가정보)

구분	소재지	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가금액 (원)	기준시점	감정 평가 목적
1	음암면 도당리 0000-00	4/403	49.83	581,979	29,000,000	'20.08.31	경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	전유+공용 면적(㎡)	전유면적당 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/ 호수					
1	4/403	49.83	55.23	607,000	30,246,810	30,000,000

(전유면적×전유면적기준결정단가=결정가액)

### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 가격과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 수석동 소재 "수석2통 마을회관" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택, 소규모 공동주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건내 제4층 제403호로서,  
(사용승인일: 1993.11.16)

외벽 : 적벽골 쌓기 마감 등.  
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등.  
바닥 : 장판 깔기 및 타일 마감 등.  
창호 : 샷시창호 등임.

## 4. 이용상태

다세대주택 1개호로 이용 중임.

## 5. 설비내역

위생 및 급배수 설비, 개별 난방설비 등이 구비되어 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

사다리형의 평지로서, "다세대주택 건부지"로 이용 중임.

### 7. 인접 도로상태 등

본건 서측으로 노폭 약2~3미터의 포장도로를 이용 중임.

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

### 9. 공부와의 차이

-

### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 본건은 이해관계인이 부재 중으로 이용상황 및 내부 구조의 조사는 건축물현황도 및 탐문조사를 통해 기재하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

# 광역위치도



소재지

충청남도 서산시 수석동 1038-70 제4층 제403호

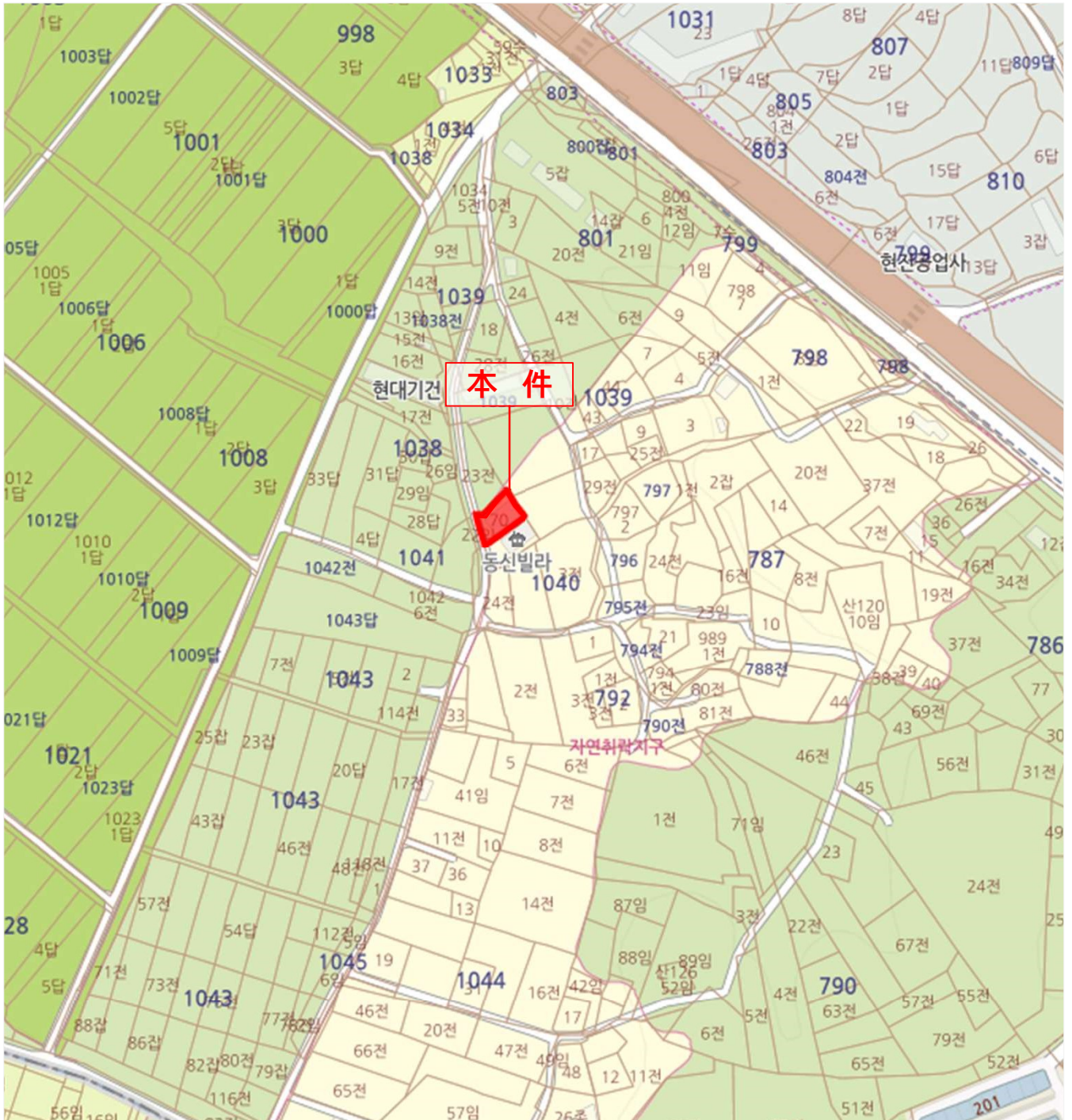


# 상세위치도



소재지

충청남도 서산시 수석동 1038-70 제4층 제403호



범례

■ 본 건

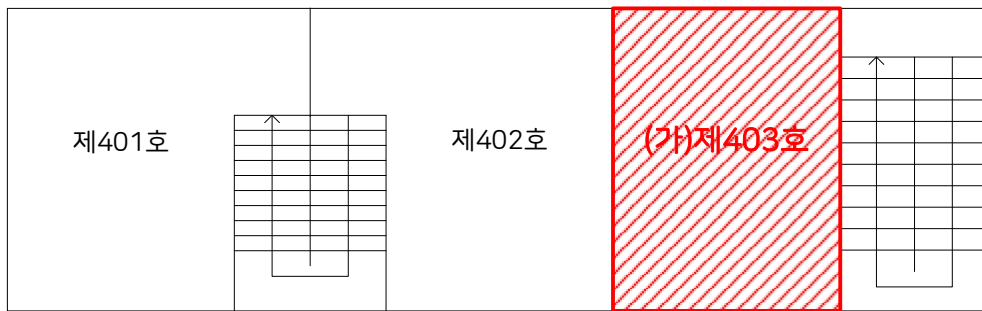
■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

# 호별 배치도

No Scale



본건[충청남도 서산시 수석동 1038-70 제4층 제403호]

# 건물임대개황도 및 임대상황



No Scale



본건[충청남도 서산시 수석동 1038-70 제4층 제403호]

임 대 상 황	임대부분	임차인	임대내역(원)		비고
			임대차보증금	월임대료	
		미	상	임.	
		----- 이	하	여 백 -----	

## 사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경



본건이 속한 건물 전경

## 사 진 용 지



본건 현관 부분



본건이 속한 건물 주변 전경

# 수수료 청구서

대전지방법원 서산지원 귀하

감정평가서번호 : 가온 2503-11-4005

2025. 03. 31

## 사십칠만팔천오백원정 (₩478,500.-)

2025. 03. 18 일자 귀 제 『2025타경51067』 호로 의뢰하신 『김경상 소유물건(2025타경51067)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인들의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	290,000	
실비	여비	129,900
	토지조사비	—
	물건조사비	10,000
	임대차조사비	—
	공부발급비	2,000
	기타실비	4,000
	특별용역비	—
소계	145,900.-	
합계(공급가액)	₩435,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩43,500.-	
총계	₩478,500.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩478,500.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2503-4005) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 신한은행 100-022-049058 [예금주 |주|가온감정평가법인 충남대전지사]

|주|가온감정평가법인 충남대전지사

지사장 박용남

(Tel. : (041) 554-8500 Fax. : (041) 554-8502)

[공급자(사업자)등록번호 : 312-85-33435]





# |주|가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

수 신: 대전지방법원 서산지원

참 조:

제 목: 감정평가회보

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

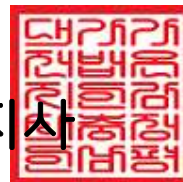
2. 관련문서 2025. 03. 18. 자 귀 제 2025타경51067 로 의뢰하신 『김경상 소유물건(2025타경51067)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 이예림 041-554-8500)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨: 1. 감정평가서 1부  
2. 수수료 청구서 1부 끝.

|주|가온감정평가법인 충남대전지사



지 사장 박 용 남

시행일자 : 가온 2503-11-4005 ( 2025. 03. 31. )

우)31163 충청남도 천안시 서북구 검은들3길 42 (불당동) C&J타워빌딩 902~904호 / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(041) 554-8500 FAX.(041) 554-8502 E-MAIL.gaon11@kapaland.co.kr