

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
건명	조은미 소유물건(2025타경51135)
감정서번호	DE-250325-101

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.

다은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사
조창호

(인)

감정평가액	이역사백만원정(₩204,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	조은미 (2025타경51135)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.28	2025.03.28	2025.03.31	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	204,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩204,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인) 정호순					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 기본적 사항의 확정

1. 평가목적

본건은 대전지방법원 서산지원에서 의뢰한 충청남도 서산시 동문동에 소재하는 구분건물(아파트)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

3. 기준시점

대상물건의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 3월 28일임.

4. 실지조사기간 및 내용

2025년 3월 28일 실지조사에 임하여 대상물건을 확인하고 가격형성요인 등을 조사하였음.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 단지 개요

소재지 [도로명주소]	충청남도 서산시 동문동 71-1 외 [충청남도 서산시 고운로 275-14]			사용 승인일	2007.02.22
건축물 명칭	주용도	세대수	동수	최고층	연면적(㎡)
동문동코아루 아파트	공동주택 (아파트)	905세대	15개동 (101-115)	12-15층	139,494.62

2. 대상물건 개요

기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지권 면적(㎡)	비고
1	107	5	502	59.962	44.964	37.343	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 평가기준 및 평가방법

1. 평가기준

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였음.

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 기타사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- (2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물 현황도 및 현황 표시에 의거하였으며, 현장조사시 관계인 부재로 내부 확인치 못하여 건축물 현황도, 아파트로서의 일반적인 구조, 이용상황 등을 상정하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 평가방법

가. 구분소유권의 평가방법은

- (1) 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정, 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- (2) 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법,
- (3) 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 아파트로서의 입지조건, 주위환경, 층별·향별 선호도, 구조, 용재, 시공상태, 현상 등 제반 가격형성요인과 인근 유사물건의 거래시세 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 종합 참작하여 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 구분건물가격 산출

1. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

가. 거래사례의 선정

※출처 : 한국부동산원-감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

사례	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래가액(원) (거래단가(원/㎡))	거래시점
가	동문동 ○○○	○○ 아파트	○○○동 9층 ○○○호	84.98	2007.02.	265,000,000 (3,118,000)	2024.11.
나	동문동 ○○○	○○ 아파트	○○○동 15층 ○○○호	59.962	2007.02.	190,000,000 (3,169,000)	2024.10.
다	동문동 ○○○	○○ 아파트	○○○동 8층 ○○○호	59.962	2007.02.	208,000,000 (3,469,000)	2024.09.

※ 최근에 거래된 사례 중 거래시점, 본건과의 물적 유사성 등을 참작하여 사례(다)를 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

위의 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정을 위한 자료로는 한국부동산원에서 조사·공표한 아파트 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하였음.

(1) 월별 아파트 매매가격지수 : 충청남도 서산시

※출처 : 한국부동산원-전국주택가격동향지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	106.2	106.6	107.0	107.5	107.6	107.7	107.8	107.8	107.7	107.6	107.4	107.0
2023년	106.1	104.2	102.9	101.9	101.5	101.2	101.2	101.5	101.2	101.1	100.9	100.7
2024년	100.6	100.2	100.0	100.0	99.9	100.1	100.3	100.1	100.8	100.9	101.0	101.2
2025년	101.1	101.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(2) 시점수정치 산정

구분	매매가격지수	비고
① 사례(다)의 거래시점 직전 달의 지수	100.1	2024년 8월
② 기준시점 직전 달(최종 발표)의 지수	101.1	2025년 2월
시점수정치	1.00999	② / ①

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

(1) 비교항목

구분	요인	항목
주거용	외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
	내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
	호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별(동별 및 라인별) 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
	기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	다	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
비고	본건은 사례 대비 호별요인(층별, 위치별 효용 등) 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 적용단가의 결정

기호	사례	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	다	3,469,000	1.00	1.00999	0.970	3,398,546	3,399,000

2. 기타 참고사항(평가사례)

평가 목적	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	사용승인일	감정평가액(원) (감정단가(원/㎡))	평가지점
공매	동문동 ○○○	○○ 아파트	○○○동 5층 ○○○호	59.962	2007.02.	208,000,000 (3,469,000)	2025.02.
경매	동문동 ○○○	○○ 아파트	○○○동 2층 ○○○호	84.98	2007.02.	269,000,000 (3,165,000)	2023.07.

V. 감정평가액 결정

물건 종류	기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)
구분건물	1	59.962	3,399,000	203,810,838	204,000,000
합계					204,000,000

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		
	충청남도 서산시 동문동	71-1 외 39필지 동문동 코아루 아파트 107동	공동주택	철근 콘크리트구조 슬라브지붕 12층				[도로명주소] 충청남도 서산시 고운로 275-14
				1층	216.41			
				2층	335.58			
				3층	335.58			
				4층	335.58			
				5층	335.58			
				6층	335.58			
				7층	335.58			
				8층	335.58			
				9층	335.58			
				10층	335.58			
				11층	335.58			
				12층	335.58			
1. 동소	1-45	전	제2종일반주거지역		113.0			공히 현황 "대"
2. 동소	22-2	답	제2종일반주거지역		382.0			
3. 동소	35	답	제2종일반주거지역		864.0			
4. 동소	36-4	답	제2종일반주거지역		178.0			
5. 동소	36-6	답	제2종일반주거지역		369.0			
6. 동소	36-8	답	제2종일반주거지역		2,372.0			
7. 동소	36-10	답	제2종일반주거지역		87.0			
8. 동소	45-6	답	제2종일반주거지역		56.0			
9. 동소	67-2	답	제2종일반주거지역		1,690.0			
10. 동소	68-2	답	제2종일반주거지역		1,905.0			
11. 동소	69-3	답	제2종일반주거지역		821.0			
12. 동소	70-3	답	제2종일반주거지역		2,708.0			
13. 동소	71-1	답	제2종일반주거지역		2,869.0			
14. 동소	71-2	답	제2종일반주거지역		3,101.0			
15. 동소	71-3	답	제2종일반주거지역		1,207.0			
16. 동소	71-5	답	제2종일반주거지역		1,531.0			
17. 동소	71-6	답	제2종일반주거지역		823.0			
18. 동소	71-12	답	제2종일반주거지역		2,268.0			
19. 동소	72	답	제2종일반주거지역		3,805.0			
20. 동소	73	답	제2종일반주거지역		2,791.0			
21. 동소	74	답	제2종일반주거지역		3,211.0			
22. 동소	75-2	답	제2종일반주거지역		2,368.0			

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	23. 동소	75-3	답	제2종일반주거지역	1,474.0						
	24. 동소	75-4	답	제2종일반주거지역	314.0						
	25. 동소	75-6	답	제2종일반주거지역	2,139.0						
	26. 동소	76-10	전	제2종일반주거지역	1,281.0						
	27. 동소	76-12	과수원	제2종일반주거지역	196.0						
	28. 동소	76-14	전	제2종일반주거지역	1,300.0						
	29. 동소	76-15	전	제2종일반주거지역	11.0						
	30. 동소	77-1	전	제2종일반주거지역	294.0						
	31. 동소	77-10	전	제2종일반주거지역	430.0						
	32. 동소	78-10	전	제2종일반주거지역	20.0						
	33. 동소	78-12	전	제2종일반주거지역	111.0						
	34. 동소	84-1	답	제2종일반주거지역	992.0						
	35. 동소	84-7	답	제2종일반주거지역	74.0						
	36. 동소	84-9	답	제2종일반주거지역	514.0						
	37. 동소	85	답	제2종일반주거지역	3,944.0						
	38. 동소	86	답	제2종일반주거지역	1,617.0						
	39. 동소	87-2	답	제2종일반주거지역	1,864.0						
	40. 동소	1042-2	도로	제2종일반주거지역	1,015.0						
				(내)							
				철근							
			콘크리트구조								
			5층 502호	59.962	59.962	204,000,000					
			1-40. 소유권	37.343	37.343						
			대지권	/53109							
			토지, 건물								
			토지 :	61,200,000							
			건물 :	142,800,000							
	합 계						₩204,000,000.-				
			이	하	여	백					

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 소재 서산시청 동측 근거리, 서동초등학교 북서측 인근, 서산동문 초등학교 남측 인근에 위치하며, 부근은 대규모 아파트단지, 주택, 근린생활시설 및 농경지 등이 산재하는 시가지 외곽의 주거지대임.

(2) 교통상황

본건 남측 근거리에 국도 29호선이 통과하고, 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통의 이용은 보통시되는 지역임.

(3) 건물의 구조

2007년 2월 사용승인된 철근콘크리트구조 슬라브지붕 12층 아파트인 "동문동코아루아파트" 107동 5층 502호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 마감 및 타일 마감 등
창호 : 하이새시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로서 집합건축물대장의 건축물 현황도상 방3, 거실, 주방 겸 식당, 욕실 겸 화장실2, 발코니 등의 구조임.

(5) 설비내역

위생설비, 급,배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 지하주차장 등이 되어 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

40필지 일단의 평탄한 부정형 토지로서 아파트 부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 4면이 공도와 접하여 단지로의 진출입 용이한 상태임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대표 필지인 동문동 71-1번지는 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m-10m) (저축), 가축사육제한구역(전부제한지역: 모든축종불가), 상대보호구역임.

(9) 공부와의 차이

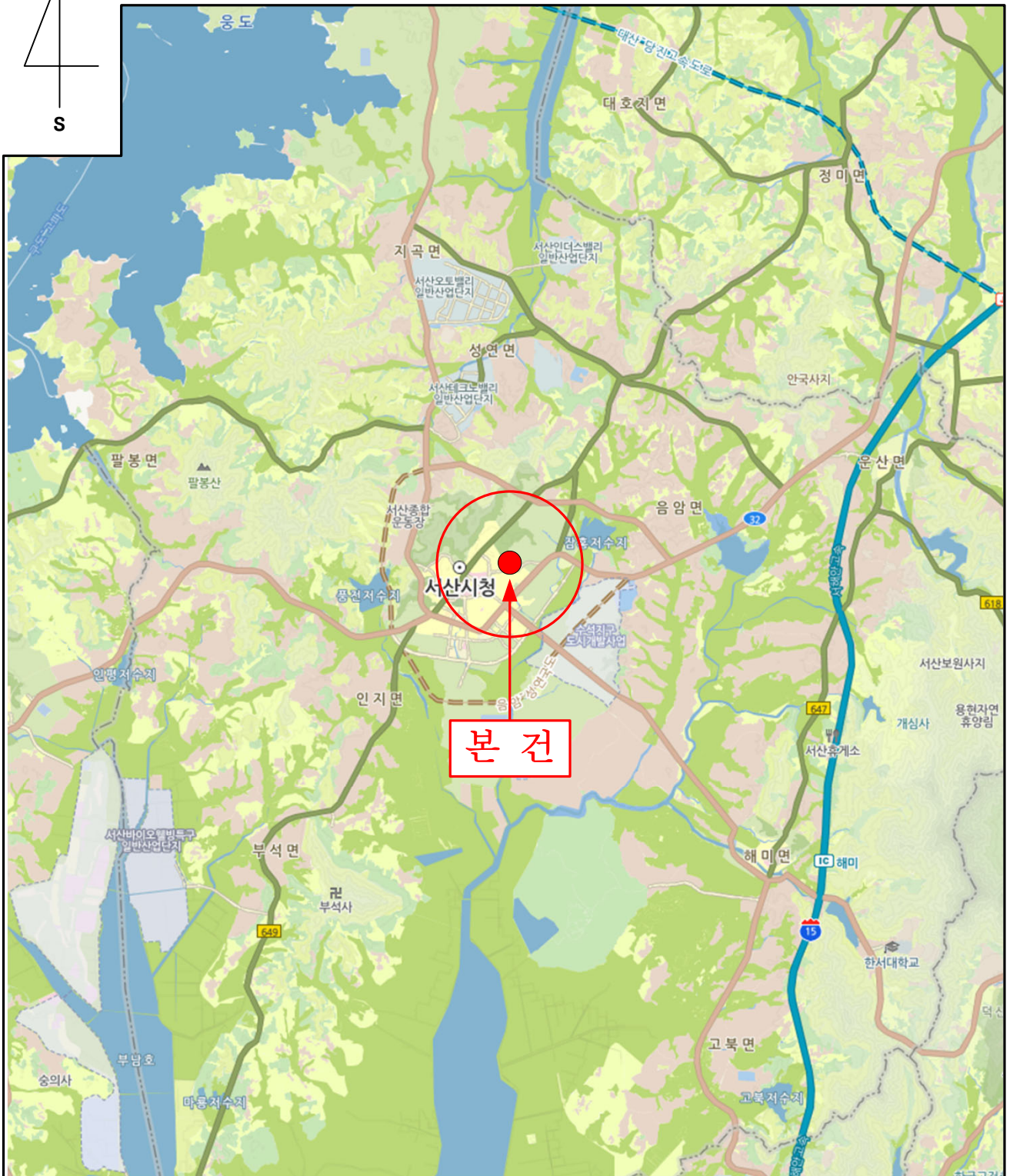
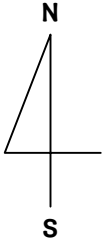
본건의 소유권 대지권의 목적인 토지의 지목은 귀 제시목록상 전, 답, 과수원, 도로 등이나 현황 "대"임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

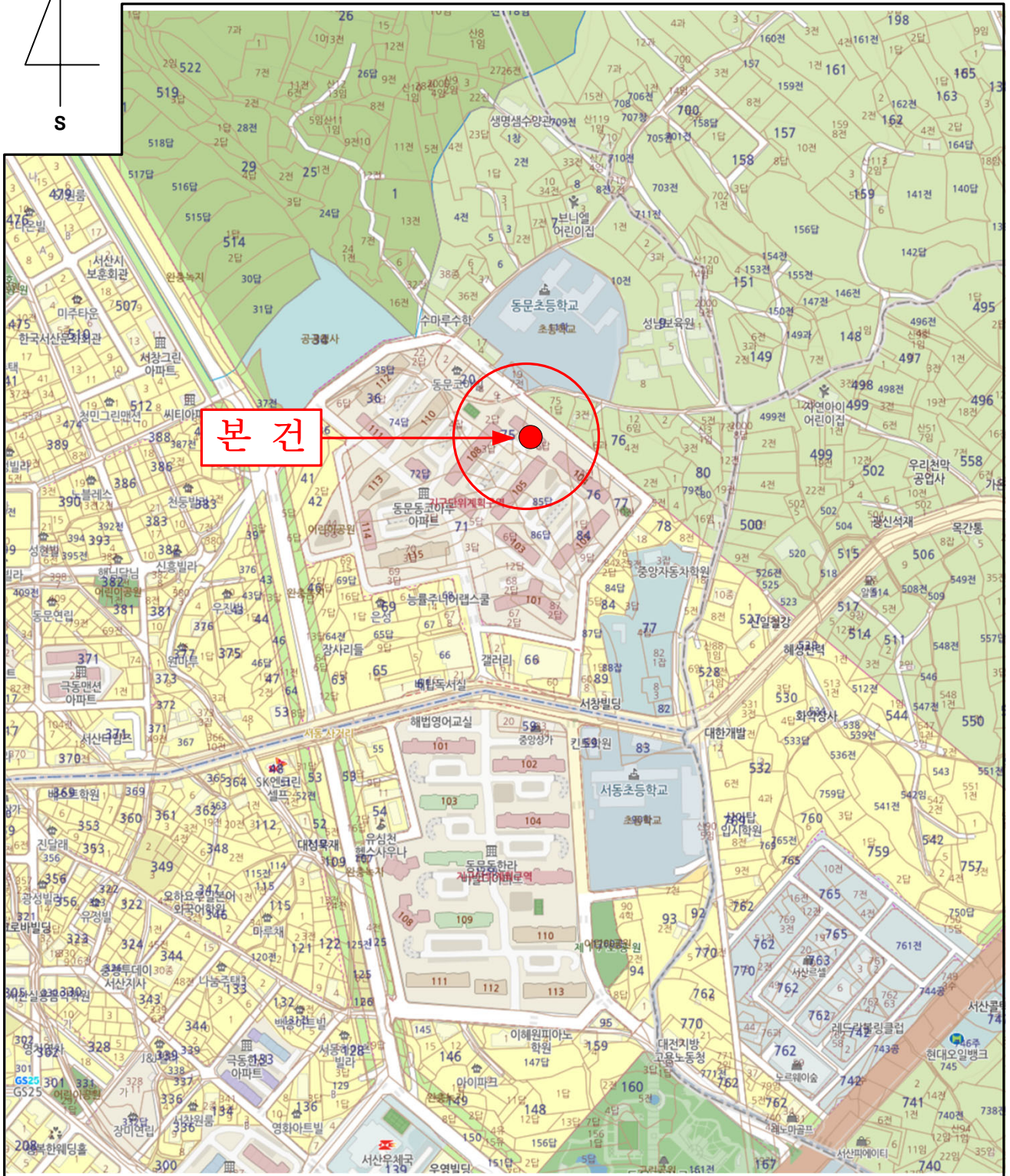
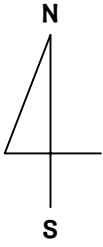
광역위치도

충청남도 서산시 동문동 71-1 외 동문동코아루아파트 107동 5층 502호
[도로명주소 : 충청남도 서산시 고운로 275-14]



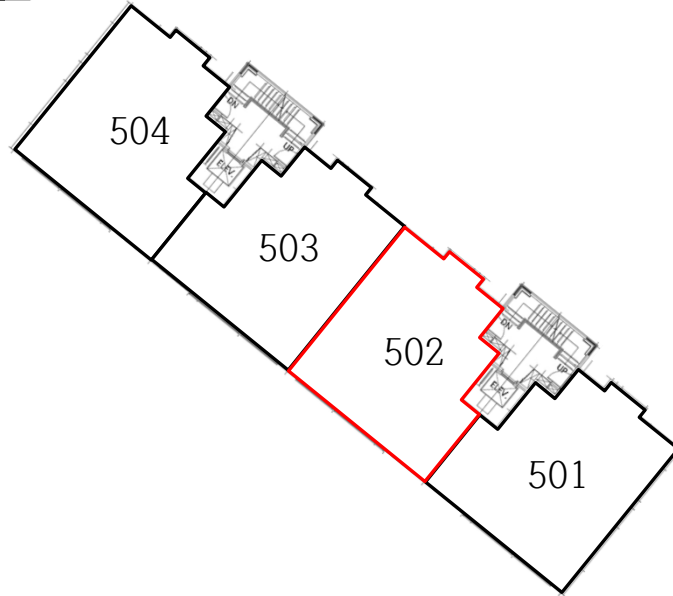
위 치 도

충청남도 서산시 동문동 71-1 외 동문동코아루아파트 107동 5층 502호
[도로명주소 : 충청남도 서산시 고운로 275-14]

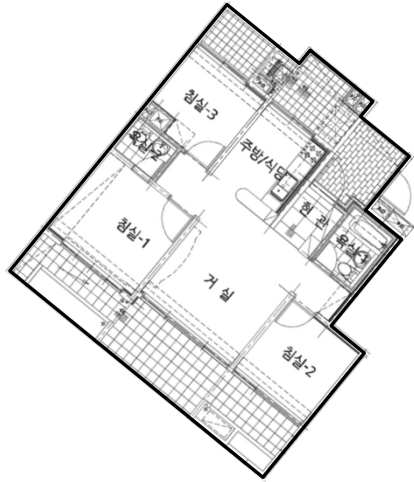


건 물 개 황 도

호별배치도

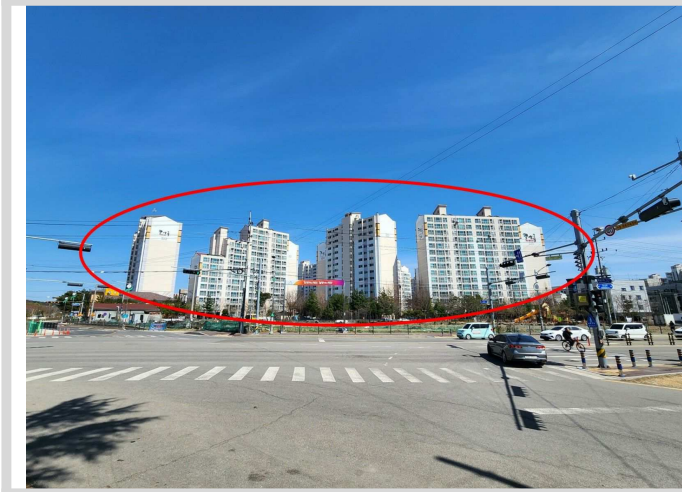


내부구조도

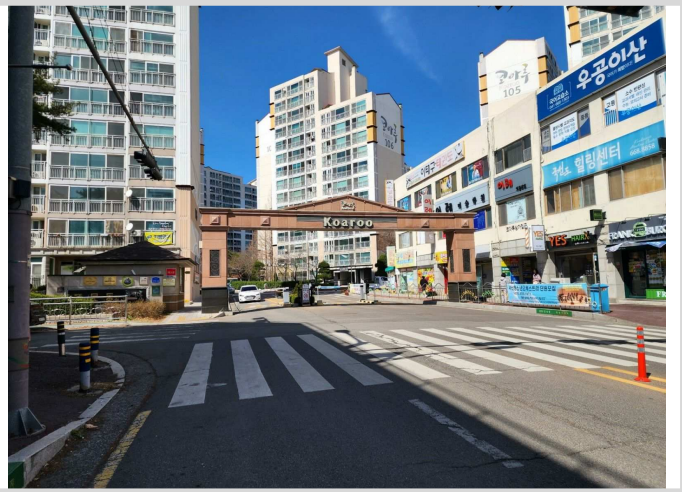


< 동문동코아루아파트
107동 5층 502호 >

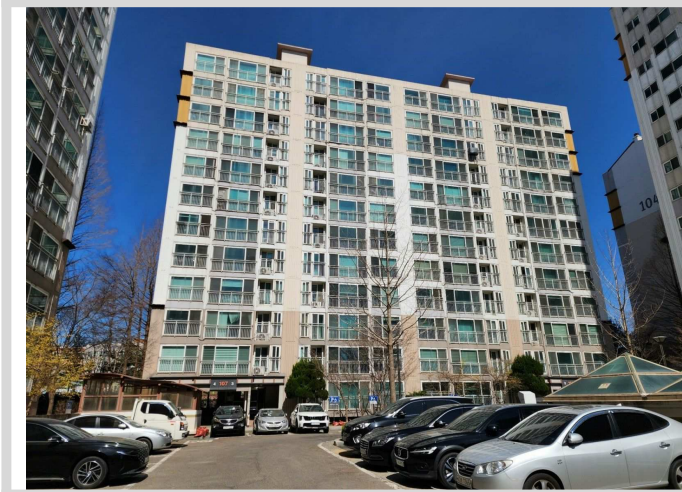
사진용지



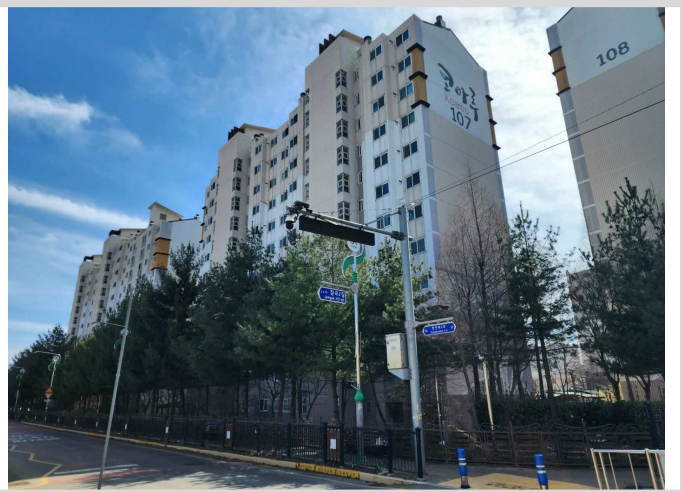
동문동코아루아파트 단지 원경



단지 주출입구 전경



107동 전경 1

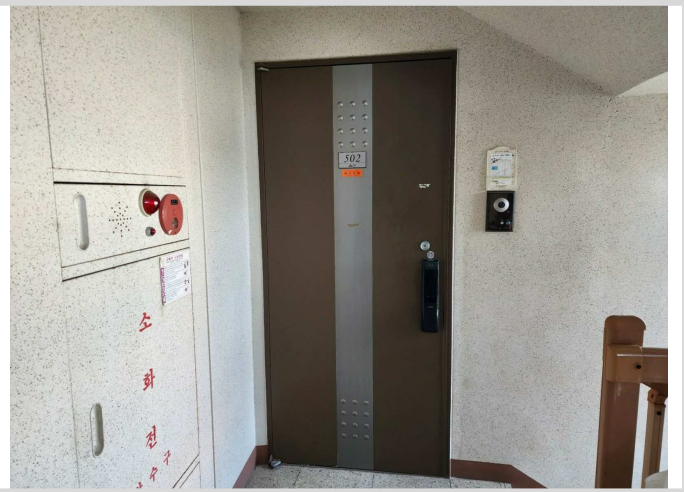


107동 전경 2

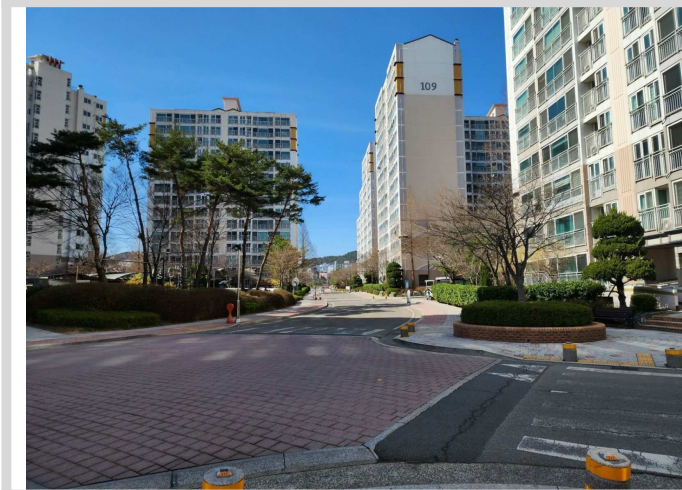
사진용지



1층 출입구 전경



본건 현관 전경



단지 내 전경 1



단지 내 전경 2