

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이승배 소유물건(2024타경60860)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
윤규석

감정평가서번호: B2411-9-036

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)정일감정평가법인 총청지사

(구분건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

채현동

(주)정일감정평가법인 충청지사장

(서명또는인)

감정평가액	팔천오백만원정 (₩85,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이승배 (2024타경60860)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.04	2024.12.04	2024.12.11	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물 (아파트)	1세대	구분건물 (아파트)	1세대	-	85,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩85,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사			(인)		
	김창진					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 음암면 부산리 소재 '한성스위트빌' 단지 내에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

■ 이용상황 : 아파트

(출처 : 집합건축물대장 등)

소재지	충청남도 서산시 음암면 부산리 527-1외				
명칭	한성스위트빌	건물구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2001.11.01
용도지역	계획관리, 보전녹지, 자연녹지	주용도	공동주택(아파트)	기타	-

일련번호	동층호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 약(%)
1	제106동 제15층 제1507호	아파트	51.506	19.4875	70.9935	49.7381	72.60%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 04일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 04일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 토지등(이하 '대상물건'이라 한다)이 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

-

3. 참고 및 유의사항

가. 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록 등을 기준으로 하였음.

나. 대상물건의 호별 위치확인은 현황조사, 집합건축물대장상 건축물현황도에 근거하였고, 현장조사시 이해관계인 부재 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 외부관찰, 탐문 등에 의거하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항은 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

3. 기타

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래 및 분양이 이뤄지므로 토지와 건물의 배분은 곤란하나, 귀원의 요청에 의거 대상물건의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표 상에 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

사례 기호	소재지	건물명	동층호	전유 면적(m ²)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/m ²)	비고
					사용승인일			
①	부산리 527-1외	한성 스위트빌	제106동 제11층 제110*호	51.506	2023.07.20	85,000,000	1,650,293	-
					2001.11.01			
②	부산리 527-1외	한성 스위트빌	제106동 제7층 제70*호	51.506	2024.03.26	84,500,000	1,640,585	-
					2001.11.01			

나. 유사 물건의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지	건물명	동층호	전유 면적(m ²)	기준시점	평가금액 (원)	전유기준 (원/m ²)	평가 목적
					사용승인일			
㉠	부산리 527-1외	한성 스위트빌	제106동 제14층 제140*호	51.506	2024.05.29	84,000,000	1,630,877	법원 경매
					2001.11.01			
㉡	부산리 527-1외	한성 스위트빌	제105동 제6층 제60*호	71.28	2022.12.19	126,000,000	1,767,676	법원 경매
					2001.11.01			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액의 산출근거

가. 비교사례 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

사례 기호	소재지	건물명	동층호	전유 면적(m ²)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/m ²)	비고
					사용승인일			
①	부산리 527-1외	한성 스위트빌	제106동 제11층 제110*호	51.506	2023.07.20	85,000,000	1,650,293	-
					2001.11.01			

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격 수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치의 산정

대상물건의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 월간매매가격지수를 적용하여 아래와 같이 시점수정함.

구 분	기 간	변동률 (%)	비 고
아파트 지역 : 충청남도 서산시	2023.07.20 ~ 2024.12.04	-0.296	아파트 지역 : 충청남도 서산시(23.07.20~24.12.04) 2023.07.20 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 101.2 2024.12.04 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 100.9 시점수정치 : $100.9/101.2=0.99704$

※ 매매가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 매매가격지수를 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 일련번호(1) / 거래사례(①)

가치형성요인		격차율	비고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격차율		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,650,293	1.000	0.99704	1.000	1,645,408	1,645,408

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 정상가격 수준

아파트	대상물건과 유사한 부동산의 가격수준은 호별 위치 등에 따라 동일층 기준 전유면적(㎡) 당 1,500,000~1,700,000
-----	---

② 최근 1년간 경매 낙찰가율

(출처 : 부동산태인)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수(건)
아파트	충청남도	75.57	75.24	789
	서산시	61.28	78.77	90
	음암면	71.23	70.85	5

3) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)	비고
1	51.506	1,645,408	84,748,384	85,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지 명칭	동층호	전유면적(m ²)	금액(원)	비고
1	충청남도 서산시 음암면 부산리 527-1외 한성스위트빌	제106동 제15층 제1507호	51.506	85,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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)	(1동의 건물의 표시) 충청남도 서산시 음암면 부산리 [도로명주소] 충청남도 서산시 음암면 서령로 325-23	527-1, 527-3, 907-6 한성 스위트빌 제106동	아파트	철근콘크리트조 기타지붕 15층				(2001.11.01)
	지층				15.4000			
	1층				713.9700			
	2층				708.3000			
	3층				708.3000			
	4층				708.3000			
	5층				708.3000			
	6층				708.3000			
	7층				708.3000			
	8층				708.3000			
	9층				708.3000			
	10층				708.3000			
	11층				708.3000			
	12층				708.3000			
	13층				708.3000			
14층	708.3000							
15층	708.3000							
(2)	(대지권의 목적인 토지의 표시) 충청남도 서산시 음암면 부산리	527-1	대	계획관리지역 보전녹지지역 자연녹지지역	32,604			
(3)	동소	527-3	대	계획관리지역	4,985			
(3)	동소	907-6	대	계획관리지역	348			
1	(전유부분의 건물의 표시)			(내) 철근콘크리트조 제15층 제1507호	51.5060	51.506	85,000,000	비준가액

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		
	(대지권의표시) 대지권의종류 대지권의비율			1,2,3 소유권대지권	49.7381 37,937x----- 37,937	49.7381	배분내역 토 지 : 17,000,000 건 물 : 68,000,000	(공용면적 포함)
합 계				이 하	여	백	₩85,000,000.-	

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

대상물건은 충청남도 서산시 음암면 부산리 소재 '한성스위트빌' 단지 내에 위치하며 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 제15층 건물 중 제15층 제1507호로서,
(사용승인일 : 2001.11.01)

- 외 벽 : 몰탈위페인팅 마감 등.
- 내 벽 : 벽지, 타일 마감 등.
- 창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

대상물건 일련번호(1)은 공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 소화전설비 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

대상물건의 부지는 부정형 완경사의 토지로서 현황 '건부지(아파트)'임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건의 부지는 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건의 부지(1)은 계획관리지역, 도시지역, 보전녹지지역(2021-05-25), 자연녹지지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역(2020-01-23), 소로1류(폭 10m~12m)(2020-01-23)(접합), 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

대상물건의 부지(2)는 계획관리지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역(2020-01-23), 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

대상물건의 부지(3)은 계획관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

나. 기타
-

광역위치도



소재지	충청남도 서산시 음암면 부산리 527-1외 한성스위트빌 제106동 제15층 제1507호
------------	--

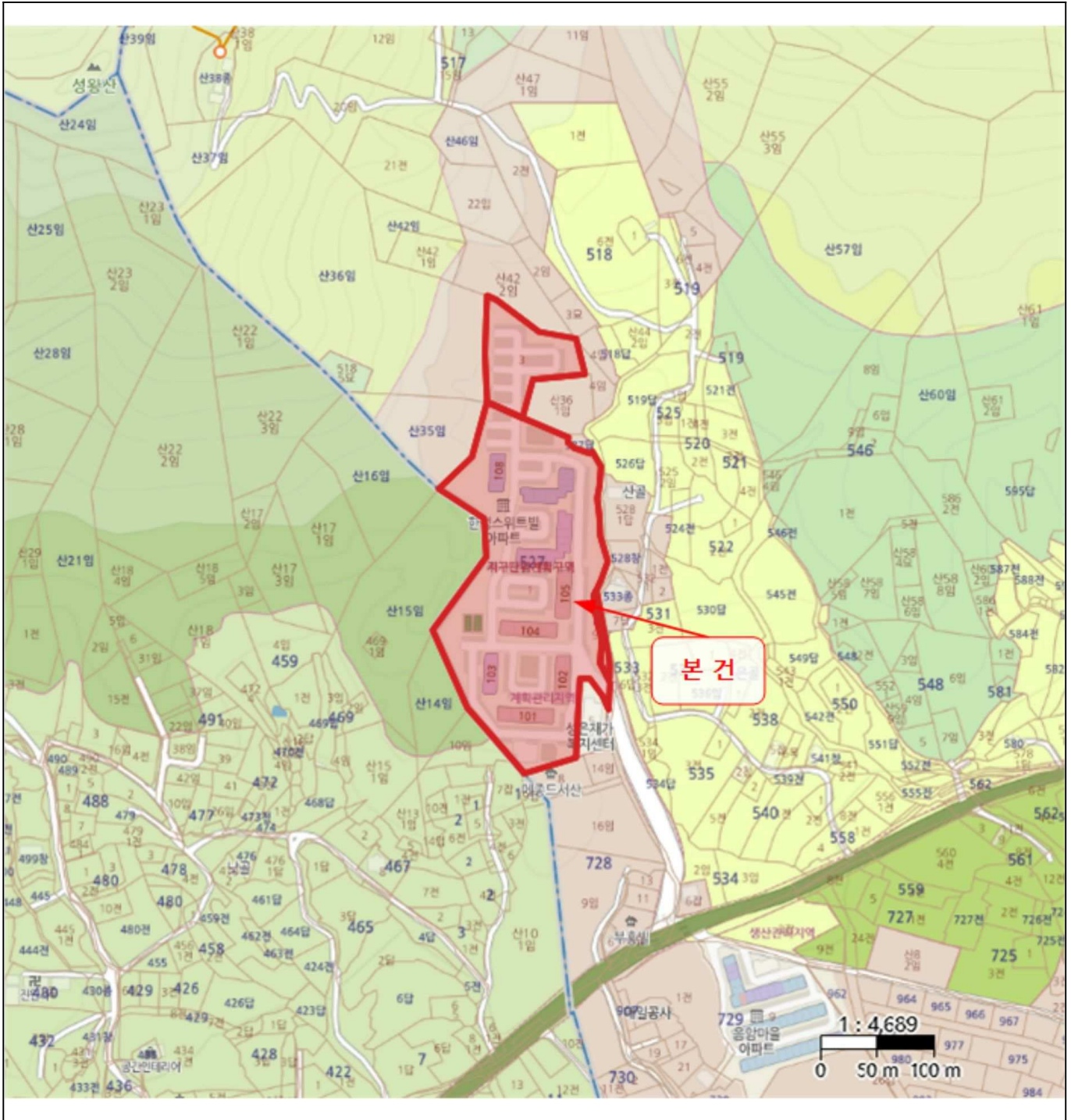


상세위치도

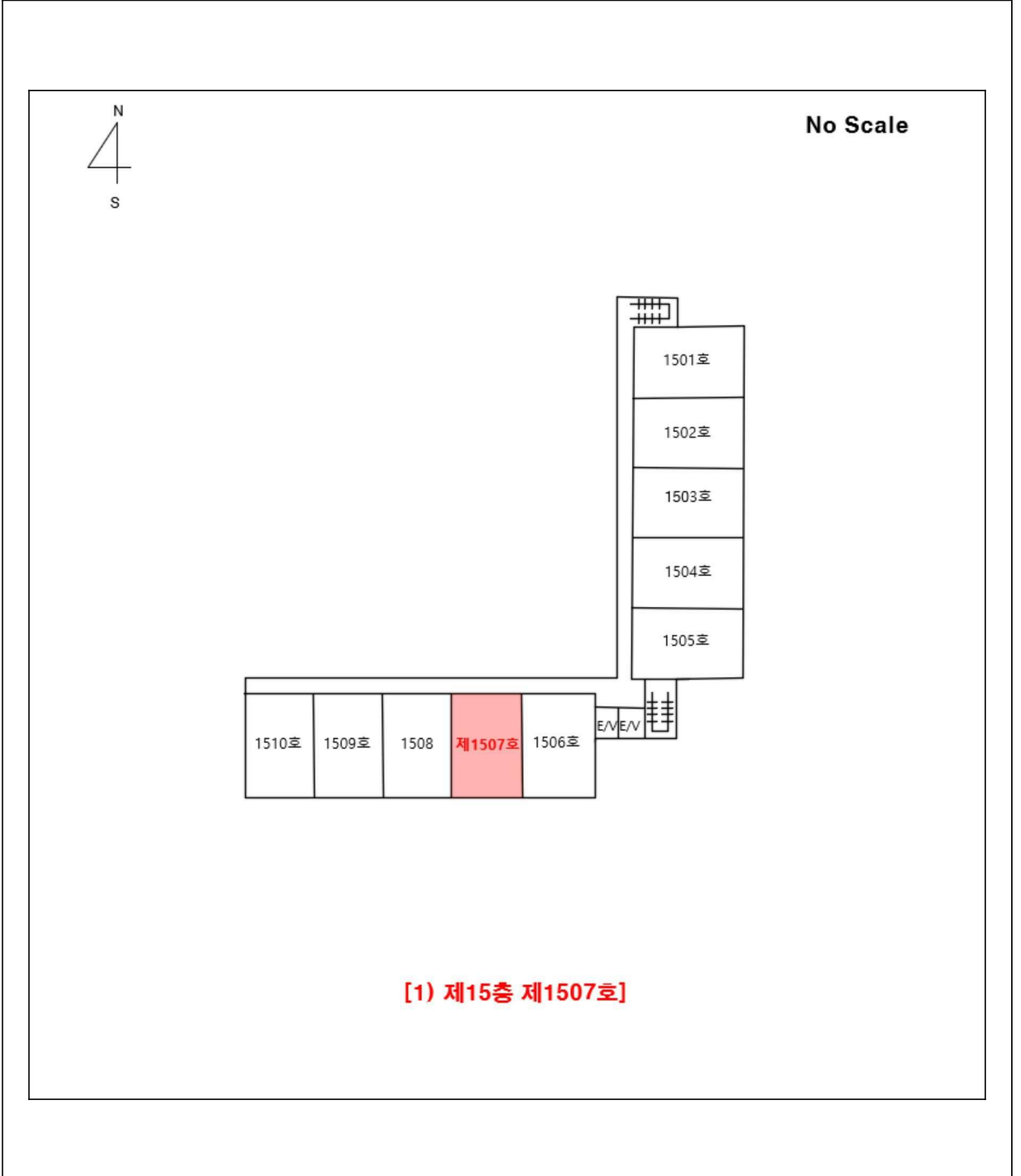


소재지

충청남도 서산시 음암면 부산리 527-1외 한성스위트빌 제106동 제15층 제1507호



호 별 배치도



내 부 이 용 도



소 재 지

충청남도 서산시 음암면 부산리 527-1외 한성스위트빌 제106동 제15층 제1507호



No Scale

공동주택(아파트)

1) 제1507호





1





(1)



회 보 서

우)31198 충청남도 천안시 동남구 청수14로 66 6층 601 (선우법조타운)
E-Mail : jungildch@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-568-3900
FAX. 041-569-3600

문서번호 : B2411-9-036

시행일자 : 2024-12-11

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.27자 귀 제 『2024타경60860』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『이승배 소유물건(2024타경60860)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)정일감정평가법인 충청지사장

수수료 청구서

(전화: 041-568-3900, FAX: 041-569-3600)

문서번호 : B2411-9-036

수신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.27 자 귀 제 『 2024타경60860 』 호로
의뢰하신 『 충청남도 서산시 음암면 부산리 527-1외 한성스위트빌 제106동 제15층 제1507호 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	146,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	4,200
	기타실비	6,000
비	소계	156,200
특별용역비	-	
공급가액	446,000	1,000원 미만 절사
부가세	44,600	
합계	490,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	490,600	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협 성성지점 : 355-0083-9921-83(예금주:(주)정일감정평가법인 충청지사)

사업자등록번호 : 114-85-36726((주)정일감정평가법인 충청지사)

(주)정일감정평가법인 충청지사장