

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
건명	권민주 소유물건 (2025타경51257)
감정서번호	SH250410

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.

산호감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
홍범기

(인)

감정평가액	이억이천삼백만원정 (₩223,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	권민주 (2025타경51257)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.23	2025.04.22 ~ 2025.04.23	2025.04.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물 (아파트)	1개호	구분건물 (아파트)	1개호	-	223,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩223,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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	충청남도 서산시 석림동  [도로명주소] 충청남도 서산시 한마음2로 22  "	962  서산 센트럴 코아루 아파트 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 20층			223,000,000	비준가액
				1층	85.4448			
				2~12층 각	466.0958			
				13층	457.0767			
				14층	419.1254			
				15~17층 각	304.0266			
				18~20층 각	187.8963			
				제2종일반주거지역	13,946			
				[전유부분] 철근콘크리트구조 7층 704호	64.9504	64.9504		
				소유권	36.9419	36.9419		
대지권	13,946							
[배분내역] 토지: 44,600,000 건물: 178,400,000								
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩223,000,000.-</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 서산시 석림동에 소재하는 구분건물(아파트)에 대한 「경매」 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		충청남도 서산시 석림동 962			
1	건물명	서산센트럴코아루아파트		동,층,호수	102동 7층 704호
	용도	아파트		사용승인일	2019.03.28.
	면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
		64.9504	23.6201	36.9419	-
공용면적은 집합건축물대장 상의 「주 공용면적」임.					

### 3. 기준가치

본건은 『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 「시장가치」를 기준으로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

## 5. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일인 「2025. 4. 23.」을 기준시점으로 결정함.

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 『감정평가 실무기준』 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가방법

본건 구분건물은 시장관행상 토지·건물의 소유권이 일체로 거래되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 및 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 동 규칙 제12조 ②항에 의한 합리성 검토는 동종 유사물건의 감정평가사례 및 호가수준 등의 참고가격자료를 통하여 검토하였음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 도면 및 외관상 표시 등에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### II-1. 거래사례비교법

#### 1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正)·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

#### 2. 거래사례의 선정

##### 가. 인근 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
①	서산시 석림동 962	서산센트럴 코아루아파트	101동/ 15층	64.9504	36.9419	225,000,000	2025.2.16.

##### 나. 사례의 선정

대상물건과 인근 또는 동일한 단지 내에 소재하고, 가치형성요인이 유사한 상기의 「기호 ①」을 적용 거래사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 사정보정이 필요하지 아니한 것으로 판단됨.

### 4. 시점수정

아파트 매매가격지수(한국부동산원)	
시점수정	지역 : 충청남도 서산시(25.02.16~25.04.23)  거래시점 : 2025.02.16, 2025년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.23, 2025년03월 지수를 적용 함  2025.02.16 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 101.1 2025.04.23 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 101.3  시점수정치 : $101.3/101.1 \approx 1.00198$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

구분	세부항목	비교치	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	유사함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	유사함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 조망, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	조망등 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
<b>가치형성요인 비교치의 결정</b>		<b>0.990</b>	<b>본건이 열세함</b>

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래가액(원) [기호①]	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	225,000,000	1.00	1.00198	0.990	64.9504	223,191,000	223,000,000
					64.9504		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II-2. 참고가격자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

대상물건과 유사한 가치형성요인을 갖는 아파트의 호가수준은 아래와 같음.

호 가 수 준	215,000,000원 ~ 230,000,000원 내외
---------	--------------------------------

### 2. 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적
서산시 석림동 962	서산센트럴 코아루아파트	102동 /19층	64.9504	229,000,000	2025.3.7.	경매

## II-3. 감정평가액 결정

기호	대상물건	감정평가액(원)
1	충청남도 서산시 석림동 962 서산센트럴코아루아파트 102동 7층 704호	223,000,000
거래사례비교법에 의한 시산가액을 상기의 참고가격 자료가 지지하여 그 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.		

# 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 석림동에 소재하는 부동산으로서, 부근은 단독주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서, 북측 약 500미터 거리에 「서산초등학교」가 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 20층 건물로서,  
외 벽: 몰탈위페인트 등 마감,  
내 벽: 벽지 및 타일 등 마감,  
창 호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

「아파트」로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재관련설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 아파트 부지로 이용 중임.

# 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) |          |

### (7) 인접 도로상태등

아파트단지 내 · 외의 도로상태 무난한 편임.

### (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).

### (9) 공부와의 차이

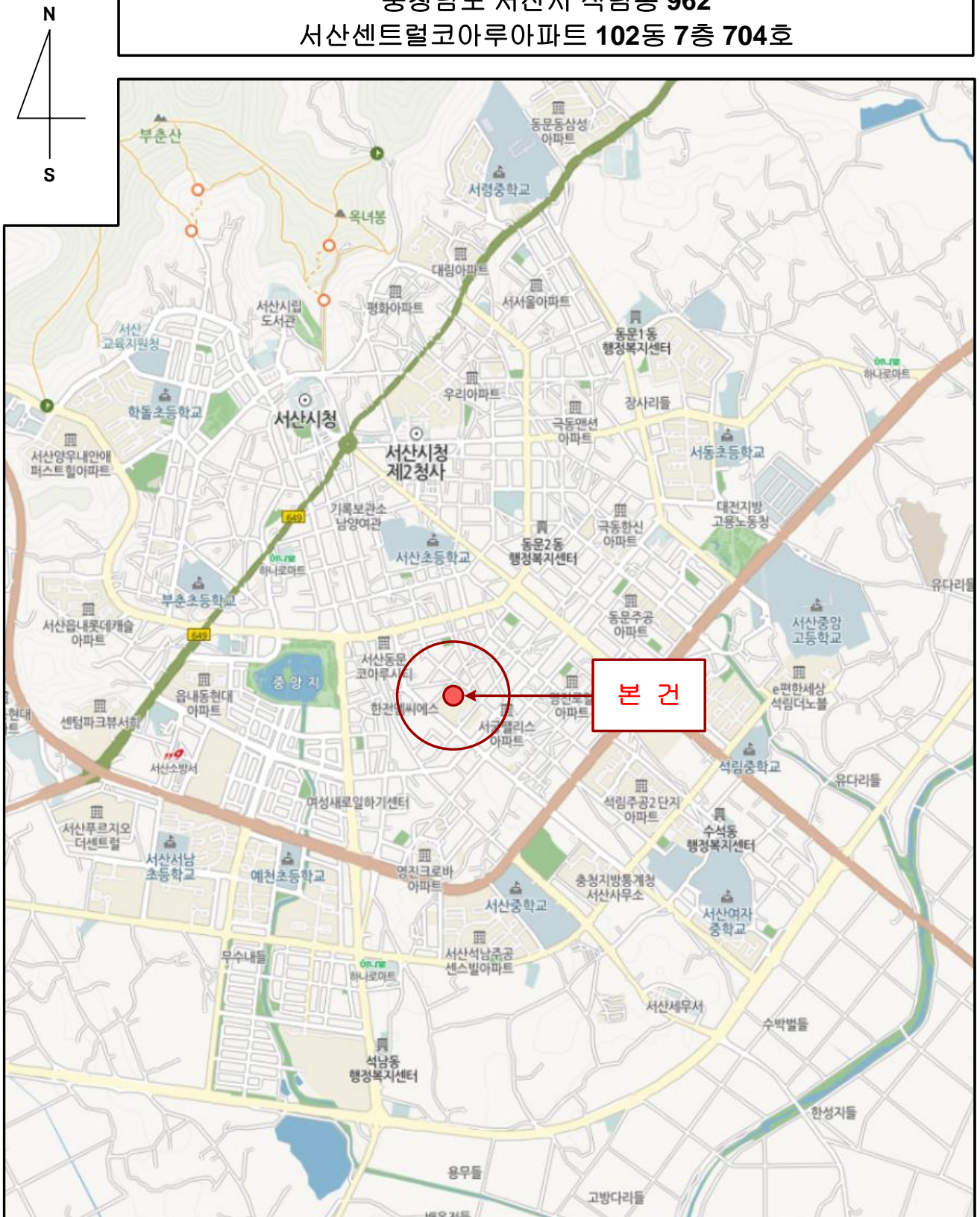
없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 본건의 임대관계는 미상임.
- ② 본건은 토지이용계획확인원상 일부 「중로2류 저축」 이나, 저축부분의 면적은 미미한 편임.

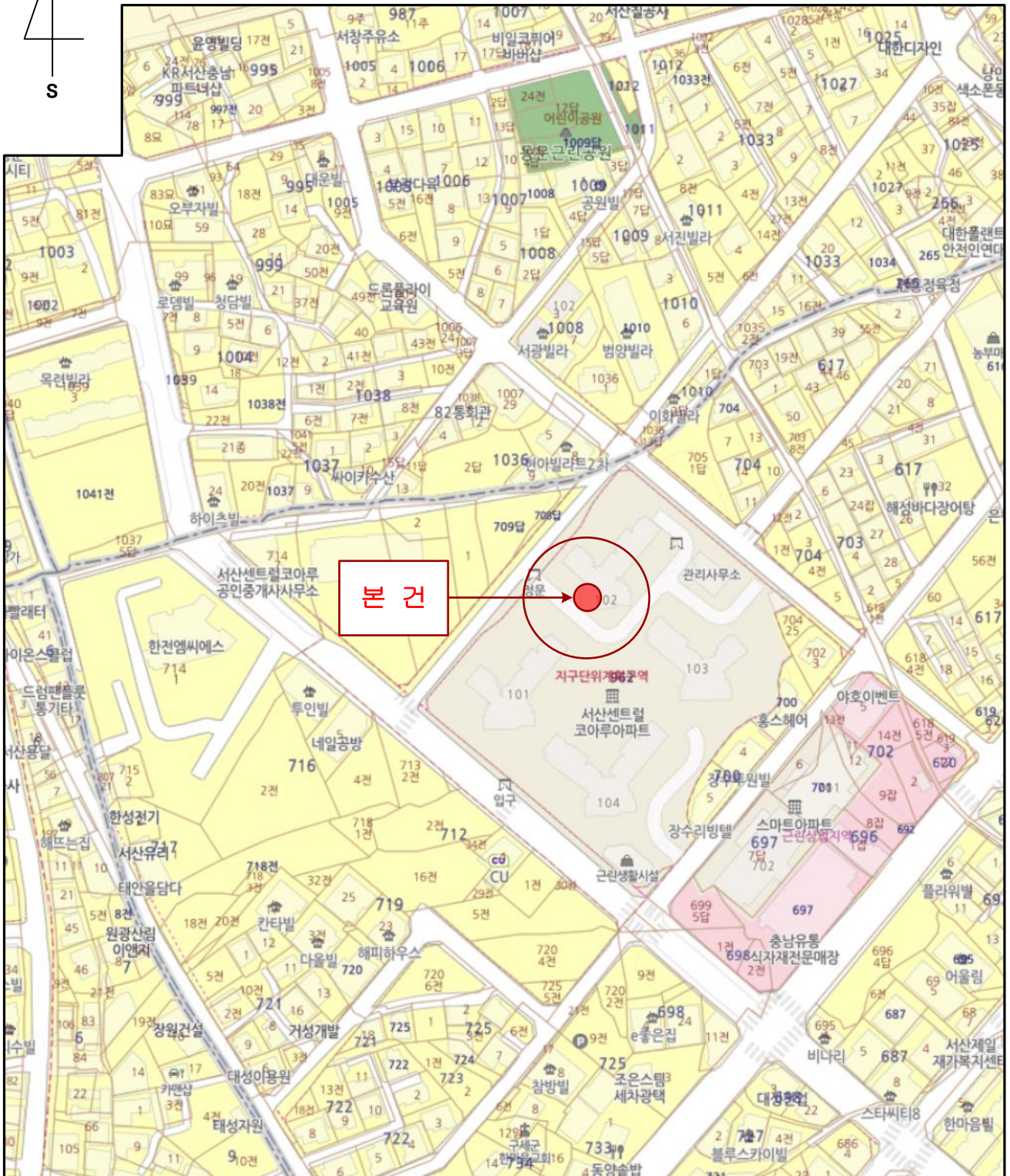
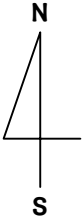
# 광역위치도

충청남도 서산시 석림동 962  
서산센트럴코아루아파트 102동 7층 704호

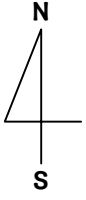


# 위 치 도

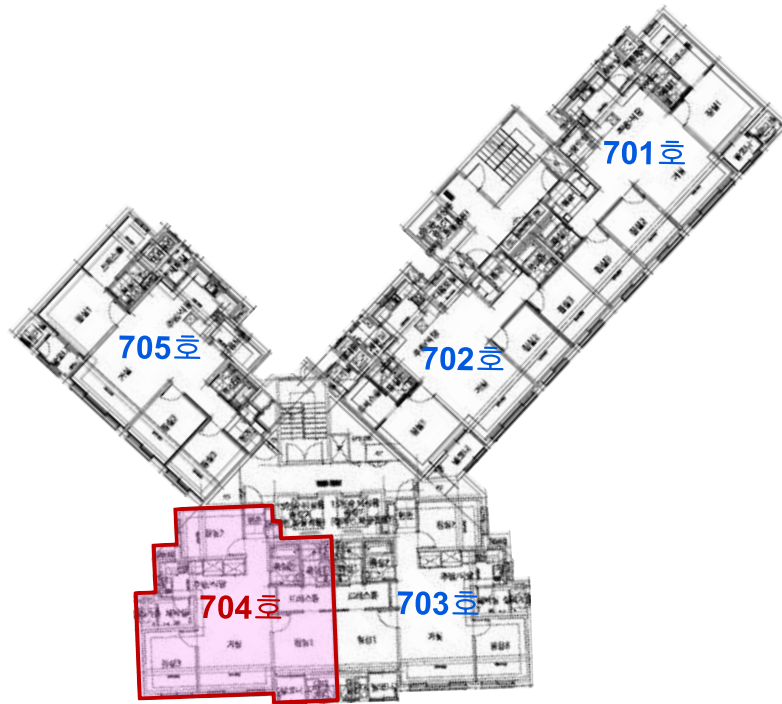
충청남도 서산시 석림동 962  
서산센트럴코아루아파트 102동 7층 704호



# 호 별 배치도



S = Non-Scale



본 건

충청남도 서산시 석림동 962  
서산센트럴코아루아파트 102동 7층 704호

# 사 진 용 지



서산센트럴코아루아파트 102동 전경



서산센트럴코아루아파트 102동 전경

# 사 진 용 지



정문 출입구



공동현관 출입구



지하주차장 출입구



지상주차장