

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김리강(개명전 : 김세환)
소유물건(2025타경51573)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
윤규석

감정평가서번호: 새빛-250731-001

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.

새빛감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김철순

(인)

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김리강(개명전 : 김세환) (2025타경51573)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.08	2025.08.05 ~ 2025.08.08	2025.08.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	203,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 성연면 왕정리 소재 '서산테크노밸리' 남측 인근에 위치하는 '이안 서산테크노밸리' 제509동 제105호에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 5일 ~ 2025년 8월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I


III. 기타 참고사항

1. 본 건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
2. 본 건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 상세한 건물 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 유사호수 탐문조사 내용을 기준으로 하되, 인근 유사물건의 일반적, 평균적인 이용상황 및 내부 상태 등을 고려하여 감정평가 하였음.
3. 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
4. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후단 및 귀 요청에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청남도 서산시 성연면 왕정리 719 이안 서산테크노밸리 제509동 제105호			
도로명주소	충청남도 서산시 성연면 성연3로 36			
	주용도	공동주택(아파트)		
		832개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2015.10.23		
	건물규모	층수	18~25	
		연면적	124,595.0628 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	509동/ 1/105	아파트	84.9767	26.5705	111.5472	54.3047	76.18
합계 (1개호)			84.9767	26.5705	111.5472	54.3047	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	왕정리 719	***/ 9/***	아파트	84.9794	112.8893	213,000,000 (@2,506,489)	2025.02.03 (2015.10.23)	-
#2	왕정리 719	***/ 7/***	아파트	84.9541	111.941	220,000,000 (@2,589,633)	2025.03.04 (2015.10.23)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.02.03/ 2025.08.08	
충남 서산시 아파트	0.300% (1.00300)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	99.9
			기준시점 당시 지수	2025.06	100.2
		산식		$1 + (100.2 - 99.9) / 99.9$ ≈ 1.003	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건은 사례대비 층별효용도 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	509/1 /105	84.9767	#1	2,506,489	1.000	1.00300	0.950	2,388,308	202,950,532	203,000,000
합계		84.9767	-	-	-	-	-	-	-	203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	왕정리 719 ***/14/****	아파트	84.9767	111.5472	230,000,000 (@2,706,624)	2025.01.22 (2015.10.23)	법원경매
(2)	왕정리719 ***/11/****	아파트	84.9767	111.5472	237,000,000 (@2,788,999)	2023.03.28 (2015.10.23)	공매(국세, 지방세)

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	충남 서산시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	30,663,060,000	17,222,696,947	56.2	404	123	30.4
아파트	23,603,060,000	13,980,609,467	59.2	180	68	37.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	제509동 제1층 제105호	84.9767	54.3047	203,000,000
합계		84.9767	54.3047	203,000,000

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					
1	[1동의 건물의 충청남도 서산시 성연면 왕정리	표시] 719 이안서산 테크노 밸리 제509동		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 21층							
	[도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연3로 36								1층	402.1441	
									2층~17층	556.9636	
				18층~21층	340.3891						
	[전유부분의 건물의	표시]		1층 105호 철근콘크리트구조	84.9767	84.9767	203,000,000	비준가액 (공용면적 포함)			
	[대지권의 목적 인 토지의 (토지의	표시] 표시)									
	1.충청남도 서산시 성연면 왕정리	719	대	제2종일반주거지역	47,268.1						
	(대지권의		종류)								
	(대지권의		비율)	1.소유권							
					54.3047						
				-----	54.3047						
				47,268.1							
							토지·건물 토 지 : 60,900,000 건 물 : 142,100,000				
						배분내역					
합 계							₩203,000,000.-				
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 성연면 왕정리 소재 '서산테크노밸리' 남측 인근에 위치하며, 주위는 산업단지 인근의 아파트 단지, 근린생활시설, 자연림 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건 소재 단지까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호한 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 21층 건물내 제1층105호로서
외벽: 몰탈위페인팅 마감 등
내벽: 벽지 마감 등
창호: 새시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

아파트(건축물대장 건축물현황도기준 방4, 거실, 주방, 욕실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 구비 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

본건의 대지권의 목적이 되는 토지는 대체로 부정형의 토지로서 아파트건물의 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 대지권의 목적이 되는 토지는 단지내 도로를 통하여 남서측 간선도로로 출입하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2015-06-09), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합) 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-08-04)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-04-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 일반산업단지(2014-08-04)<산업입지 및 개발에 관한 법률>>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

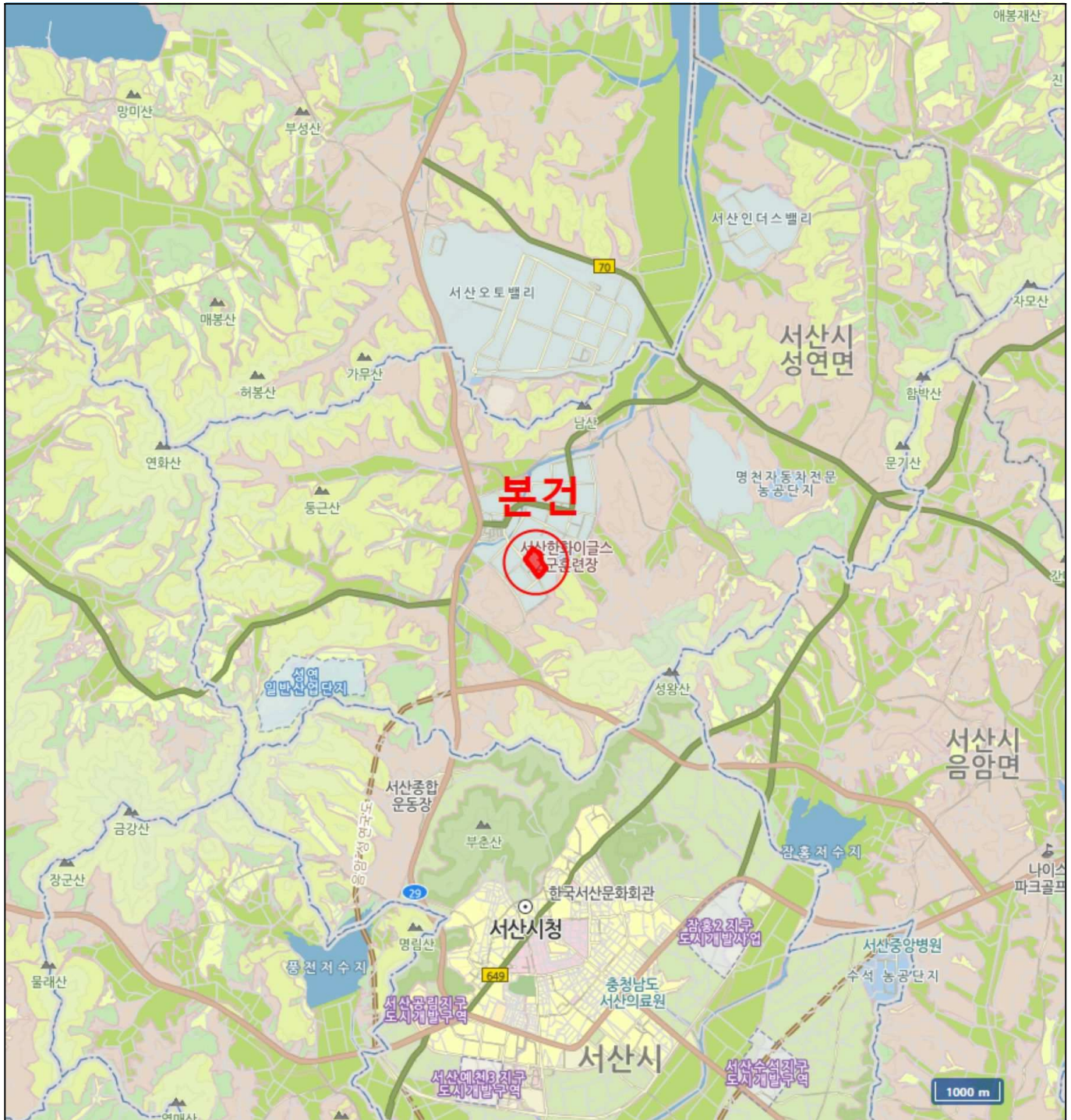
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



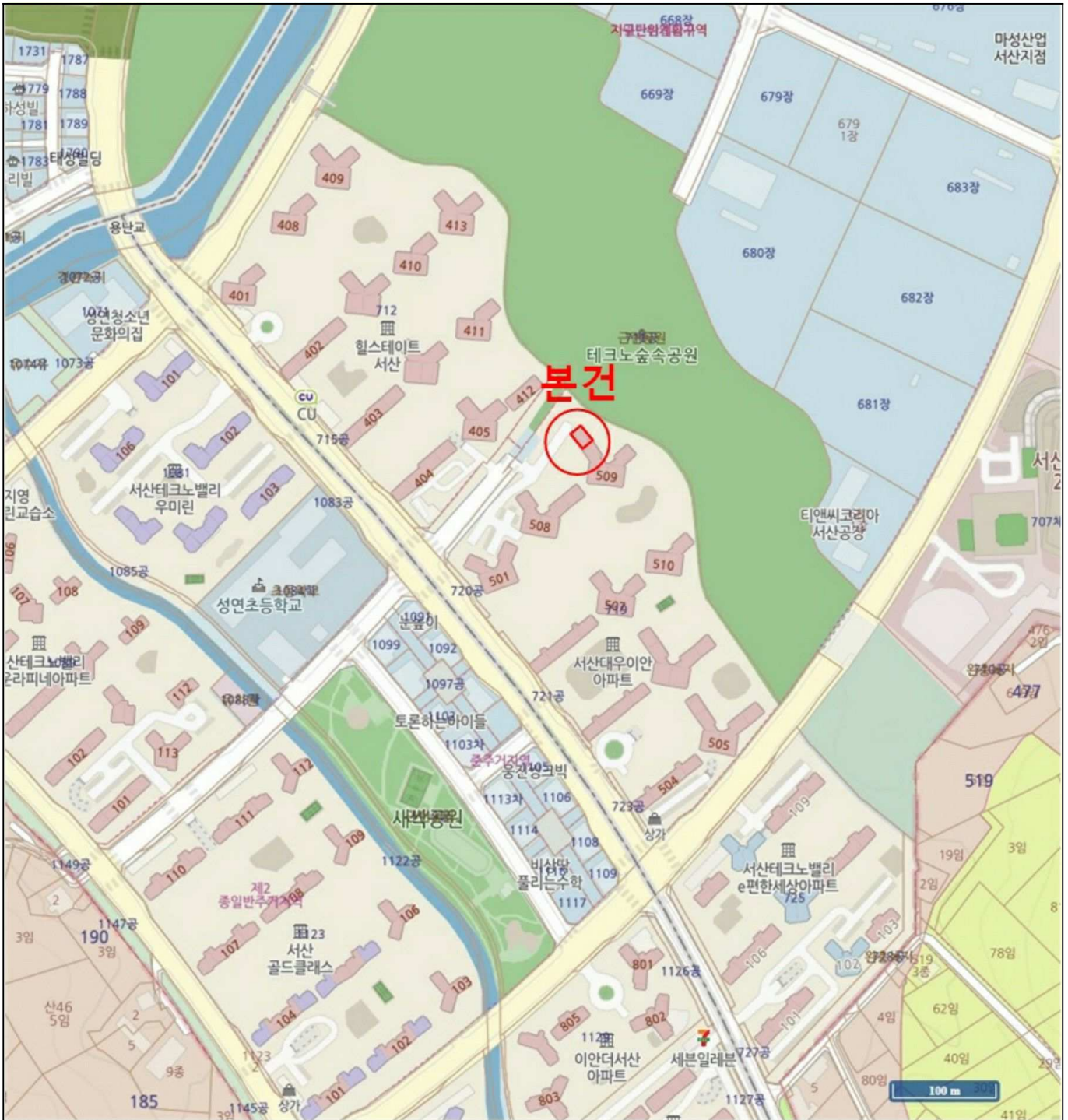
소재지	충청남도 서산시 성연면 왕정리 719 이안서산테크노밸리 509동 1층 105호
-----	---



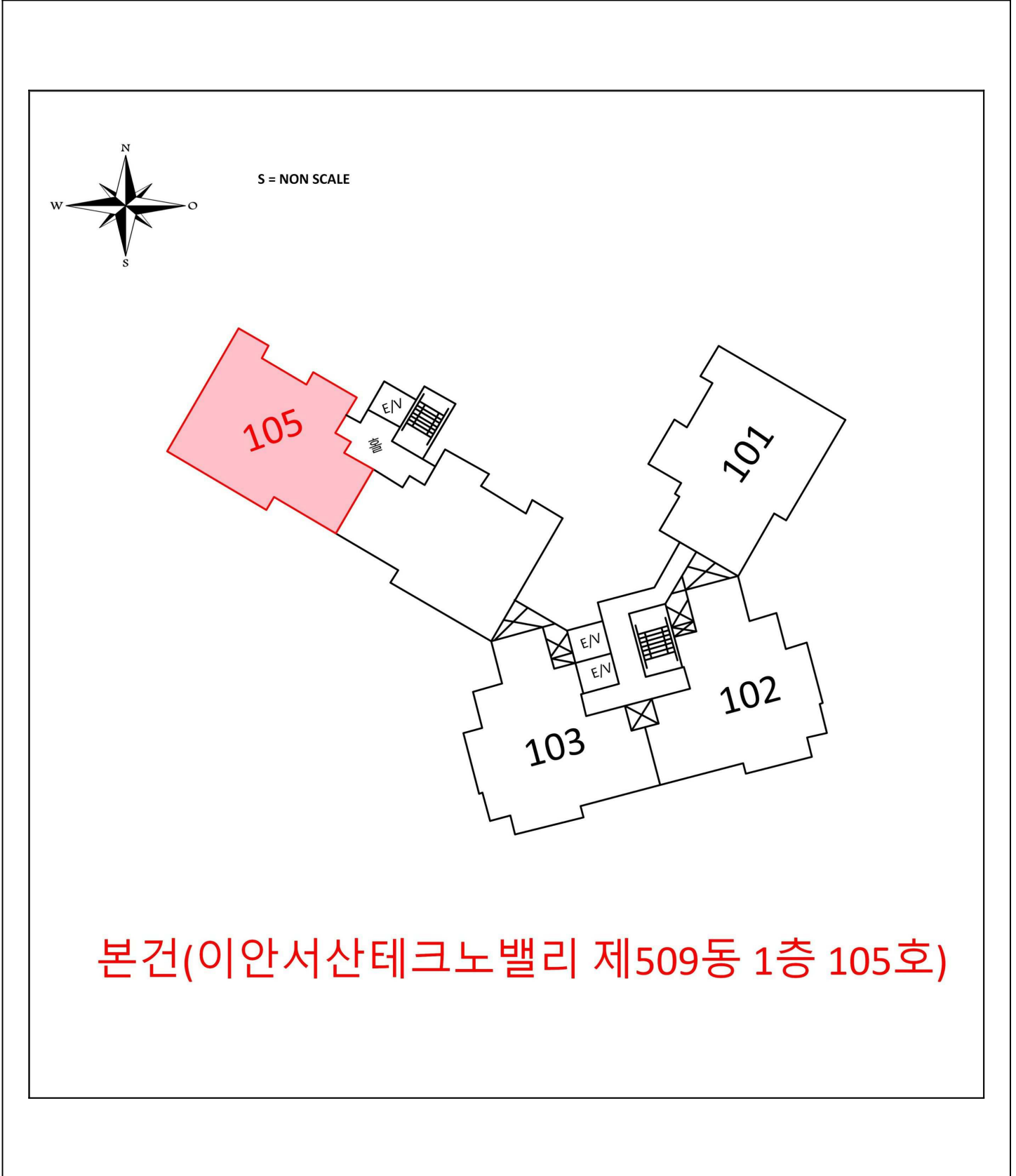
위치도



소재지 충청남도 서산시 성연면 왕정리 719 이안서산테크노밸리 509동 1층 105호



호 별 배 치 도

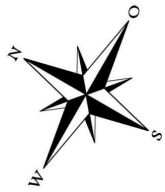


본건(이안서산테크노밸리 제509동 1층 105호)

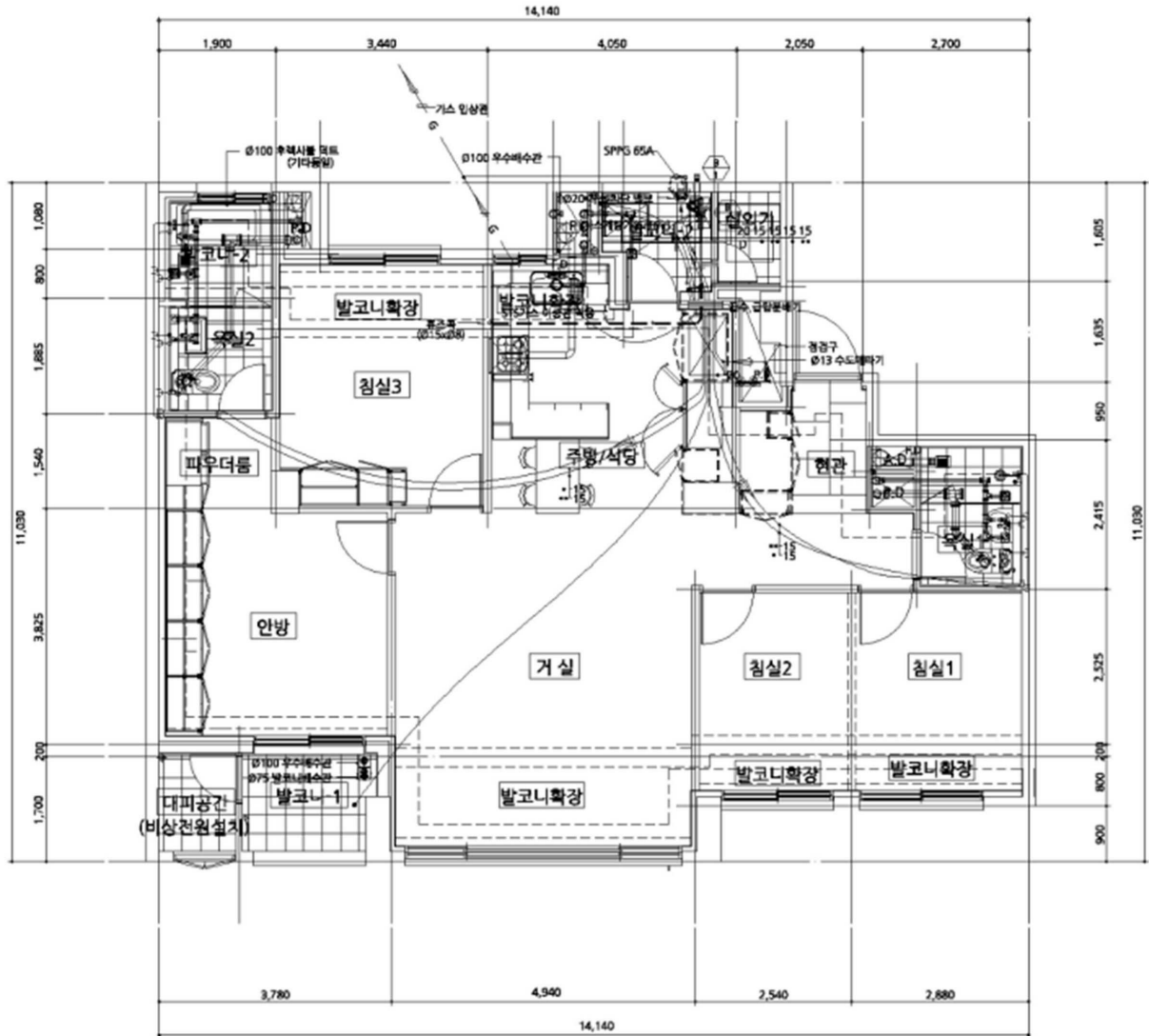
내부 구조도



소재지 충청남도 서산시 성연면 왕정리 719 이안서산테크노밸리 509동 1층 105호



S = NON SCALE





()



()

