

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 허훈욱 소유물건  
(2025타경15890)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원  
사법보좌관 박주인

감정평가서번호: TA2-2507-3009

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)감정평가법인 태인 대전충남지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
차진영

차진영



(주)감정평가법인 태인 대전충남지사 지사장 차진영

(서명또는인)



감정평가액 **일억삼천일백만원정(₩131,000,000.-)**

의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	허훈욱 (2025타경 15890)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.08	2025.08.04 ~ 2025.08.08	2025.08.08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	131,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩131,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  
조주현

조주현



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 홍성군 홍성읍 오관리 소재 "홍주초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 현대아파트 제102동 제7층 제708호)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 08월 08일을 기준시점으로 하였음.

#### 나. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 08월 06일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가의 기준 및 방법

### 가. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가 방법

본건은 구분소유 부동산으로서 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용 등 제반 가치형성요인과 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

## 5. 기타 참고 사항

본건은 이해관계인의 부재로 내부를 확인하지 못하였으며, 외부관찰 등을 통해 통상적인 내부상태를 감안하여 감정평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

소재지	충청남도 홍성군 홍성읍 오관리 705-20 외 2필지	건물명	현대아파트 제102동
구조	철근콘크리트벽식구조	사용승인일	1997.04.11.
주용도	공동주택(아파트)	층수	지하 1층 / 지상 17층

일련 번호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
1	제7층 제708호	아파트	84.873	18.577	103.45	44.350	82.04

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법의 적용

### 1. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지 (명칭)	층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/전유㎡)	거래시점
							사용승인일
가	오관리 705-** (현대아파트 10*동)	제6층 제60*호	아파트	84.873	132,300,000	1,558,799	2025.03.10
							1997.04.11.
나	오관리 705-** (현대아파트 10*동)	제16층 제160*호	아파트	84.873	136,000,000	1,602,394	2024.04.**
							1997.04.11.

#### 나. 거래사례의 선정

상기 사례 중 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있다고 판단되는 <거래사례 가>를 비교사례로 선정하였음.

### 2. 사정보정

<거래사례 가>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (사정보정치 = 1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 주위 시장상황, 본건과 물적특성 등 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 적용하였음.

구 분	지 역	유 형	적 용 시 점	매매가격지수	시점수정치
대상물건	충청남도 홍성군	아파트	2025년 06월	99.1	0.98705
거래사례			2025년 02월	100.4	

※ 기준시점 : 2025.08.08, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 06월 지수를 적용함.

거래시점 : 2025.03.10, 2025년02월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인 비교항목(주거용)

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 가치형성요인 비교치 산정

대상물건	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.						

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 적용단가의 결정

일련번호	층·호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	제7층 제708호	1,558,799	1.00	0.98705	1.000	1,538,613

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	제7층 제708호	1,538,613	84.873	130,586,701	131,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

#### 가. 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 (명칭)	층·호	용도	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
					단가(원/전유㎡)	사용승인일	
다	오관리 705-*** (현대아파트 10*동)	제15층 제150*호	아파트	84.87	132,000,000	2025.01.**	법원 경매
					1,555,320	1997.04.11.	
라	오관리 705-*** (현대아파트 10*동)	제7층 제70*호	아파트	84.87	145,000,000	2022.01.**	매각
					1,708,495	1997.04.11.	

#### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비고
아파트	기준층	1,200,000 ~ 1,600,000 내외	본건 인근

#### 다. 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 부동산태인 ]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)
충청남도 홍성군	최근1년	아파트	16	70.94	32.65

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

대상물건		시산가액	감정평가액(원)	비 고
일련번호	층·호	거래사례비교법(원)		
1	제7층 제708호	131,000,000	131,000,000	-
합 계		-	131,000,000	-

# 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	충청남도 홍성군 홍성읍 오관리 [도로명주소] 충청남도 홍성군 홍성읍 월계천길 41-11	705-20, 668-2, 947 현대 아파트 102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 17층				
				지층	709.328			
				1층	749.092			
				2층~17층 각	703.076			
	1. 충청남도 홍성군 홍성읍 오관리	705-20	대	제2종일반주거지역	6,480			
	2. 동 소	668-2	대	제2종일반주거지역	4,584			
	3. 동 소	947	대	제2종일반주거지역	5,941			
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 7층 708호	84.873	84.873	131,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1~3. 소유권 -----	44.35	44.35		
				대지권	17,005x-----	44.35		
				17,005				
	합 계			이 하	여 백	₩131,000,000.-		

# 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

본 건은 충청남도 홍성군 홍성읍 오관리 소재 "홍주초등학교" 서측 인근에 위치하는 아파트(현대아파트) 제102동 제7층 제708호로서, 주위에는 다세대 및 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하고 간선도로가 통과하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 17층 건물 내 제7층 제708호로서,  
(사용승인일: 1997.04.11)

외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등,  
내벽: 벽지 및 타일 마감 등,  
바닥: 장판깔기 및 타일 마감 등,  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 주방, 거실, 욕실 겸 화장실2 등)로 이용중임.  
※ 건축물대장상 건축물현황도에 의한 내부구조를 표시한 것으로 참고 바람.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스에 의한 난방시설 등을 갖추.

# 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**

3필 일단의 토지로 대체적으로 사다리형 평지이며, 아파트용 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 동,서,남,북측으로 각각 왕복2차선 아스팔트 포장도로가 소재하며, 단지 내 아스팔트 포장도로가 개설되어 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

기호1 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(2018-02-28) (접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역(교육환경보호구역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2009-07-23) <문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>,

기호2 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(2018-02-28) (접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2009-07-23)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>,

기호3 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(2018-02-28) (접합), 가축사육제한구역(전부제한구역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2009-07-23)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>임.

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이

없음.

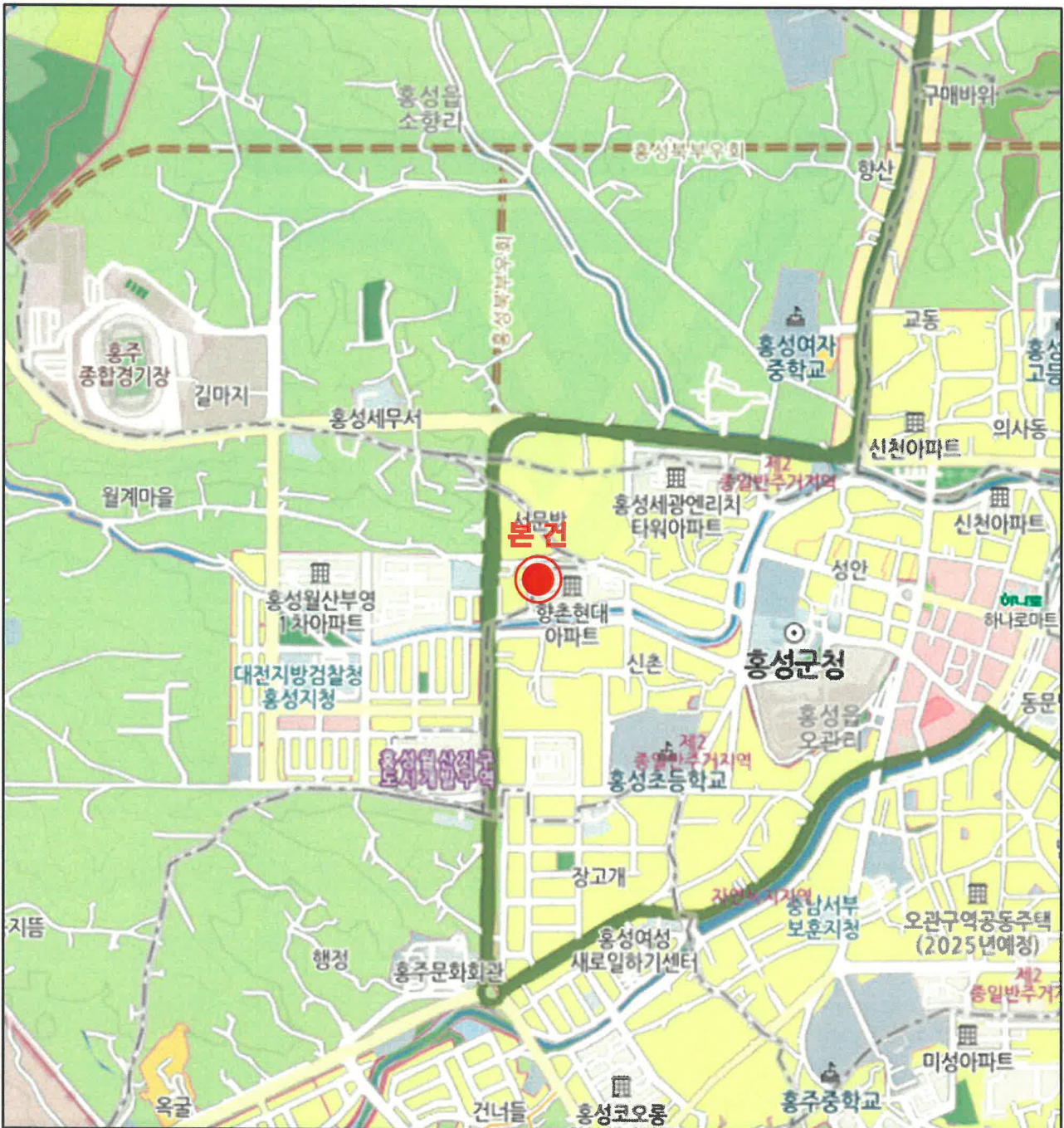
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

# 광역위치도



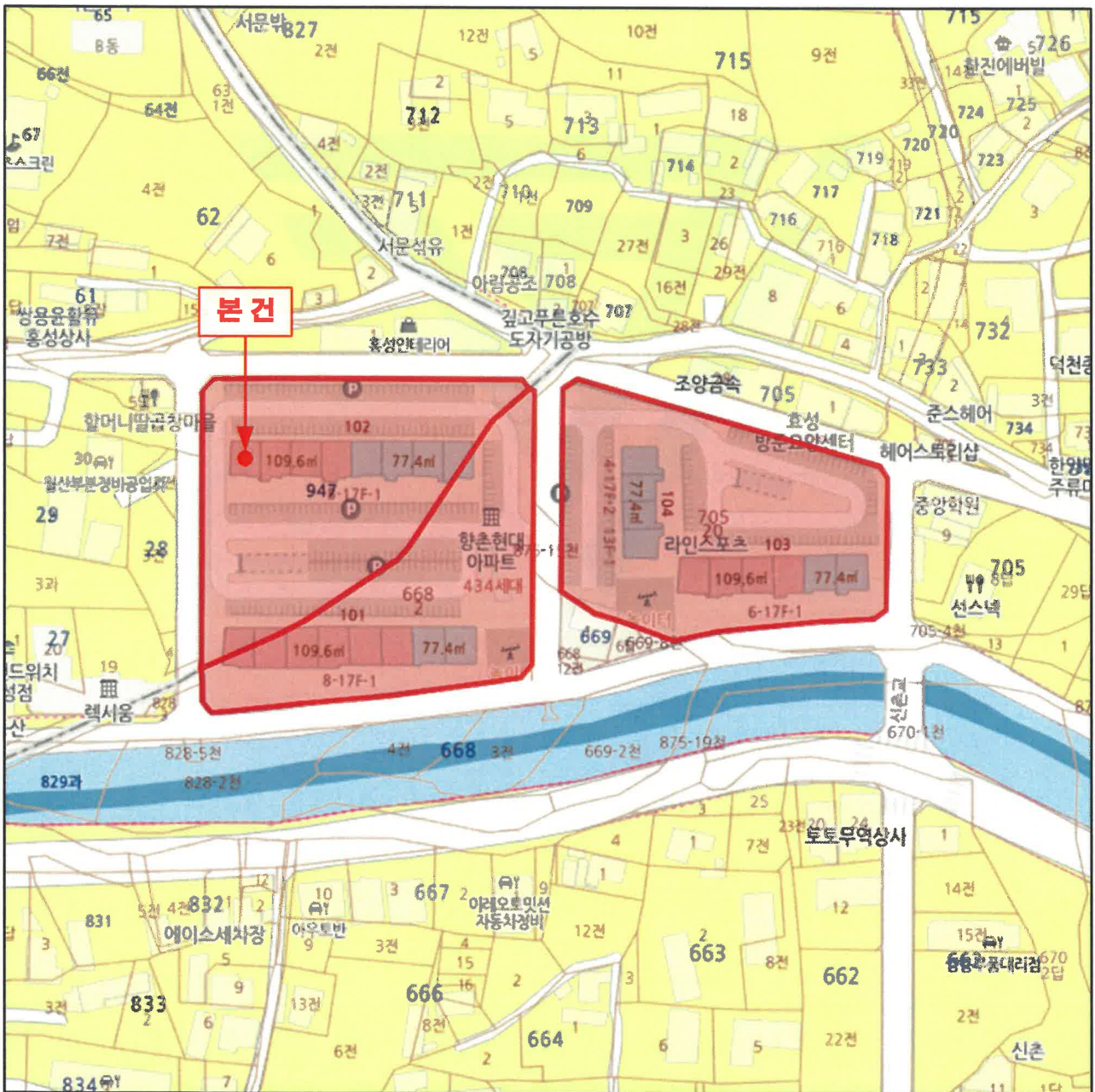
<b>소재지</b>	충청남도 홍성군 홍성읍 오관리 705-20외 현대아파트 제102동 제7층 제708호
------------	--



# 상세위치도



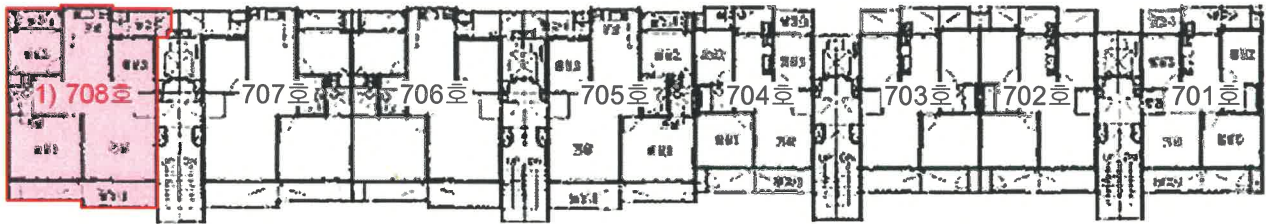
<b>소재지</b>	충청남도 홍성군 홍성읍 오관리 705-20외 현대아파트 제102동 제7층 제708호
------------	--



<b>범례</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> 평가대상
-----------	--

# 건물 평면도

## 호별배치도



## 내부이용도

[본건 : 충청남도 홍성군 홍성읍 오관리 705-20외 현대아파트 제102동 제7층 제708호]



# 사 진 용 지



본건이 속한 102동 전경



공동출입현관 전경

# 사 진 용 지



현관 전경



본건 단지 전경