

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 광재익 소유물건(2024타경58409)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원  
사법보좌관 윤규석

감정평가서번호: TA2-2409-3005

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



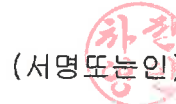
# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 김혜원  
김혜원



(주)감정평가법인 태인 대전충남지사 지사장 차진영



감정평가액 **일억구천육백만원정(W196,000,000.-)**

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	곽재익 (2024타경58409)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.10.02	2024.09.26 ~ 2024.10.02	2024.10.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
아파트	1세대	이	아파트	1세대	백	196,000,000
합계						₩196,000,000

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

심사자 : 감정평가사 차진영  
차진영



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 반촌리 소재 "송악읍행정복지센터" 서측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물, 송악e편한세상 제102동 제3층 제301호)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 2024년 10월 2일을 기준시점으로 하였음.

#### 나. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 9월 26일임.

# 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

본건을 방문하였으나 내부를 확인하지 못하였으며, 외부관찰 등을 통해 통상적인 내부상태를 감안하여 감정평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

소재지	충청남도 당진시 송악읍 가학리 690	건물명	송악e편한세상 제102동
구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2010.03.03.
주용도	공동주택(아파트)	층수	지하 1층 / 지상 23층

일련 번호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
1	제3층 제301호	아파트	84.972	27.1438	112.1158	46.3872	75.79

# 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	가학리 690 (송악e편한세상 110동)	제7층 제701호	아파트	84.972	207,000,000	2,436,097	2023.10.14
							2010.03.03.
나	가학리 69* (송악e편한세상 11*동)	제5층 제50*호	아파트	84.972	200,000,000	2,353,717	2023.10.**
							2010.03.03.
다	가학리 69* (송악e편한세상 10*동)	제7층 제70*호	아파트	84.972	200,000,000	2,353,717	2024.06.**
							2010.03.03.
라	가학리 69* (송악e편한세상 10*동)	제6층 제60*호	아파트	84.972	195,000,000	2,294,874	2024.04.**
							2010.03.03.

#### 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.

구분	지역	유형	적용시점	매매가격지수	시점수정치
대상물건	충청남도 당진시	아파트	2024년 08월	93.4	0.96687
거래사례			2023년 09월	96.6	

※ 거래시점 : 2023.10.14, 2023년09월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2024.10.02, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 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 편의시설과의 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	0.98	1.00	0.980
본건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용)에서 열세함.						

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 적용단가의 결정

일련번호	층·호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	제3층 제301호	2,436,097	1.00	0.96687	0.980	2,308,281

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	제3층 제301호	2,308,281	84.972	196,139,253	196,000,000

# 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	
라	가학리 69* (송악e편한세상 10*동)	제10층 제100*호	아파트	84.97	220,000,000	2024.01.**	법원 경매
					2,589,149	2010.03.03.	
마	가학리 69* (송악e편한세상 10*동)	제17층 제170*호	아파트	84.97	212,000,000	2024.04.**	법원 경매
					2,494,998	2010.03.03.	

#### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비고
아파트	기준층	2,300,000 ~ 2,500,000	본건 인근

#### 다. 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 부동산태인 ]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)
충청남도 당진시	최근1년	아파트	164	64.01	41.62

# 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.

(단위 : 원)

대상물건		시산가액	감정평가액(원)	비 고
일련번호	층·호	거래사례비교법(원)		
1	제3층 제301호	196,000,000	196,000,000	-
합 계		-	196,000,000	-

# 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 당진시 송악읍 가학리	690 송악 이- 편한세상 102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층				
	[도로명주소] 충청남도 당진시 송악읍 반촌로 103			지1층	129.056			
				1층	306.21			
				2층	516.888			
				3층	698.18			
				4층	698.18			
				5층	698.18			
				6층	698.18			
				7층	698.18			
				8층	698.18			
				9층	698.18			
				10층	698.18			
				11층	698.18			
				12층	698.18			
				13층	698.18			
				14층	698.18			
				15층	698.18			
				16층	698.18			
				17층	698.18			
				18층	698.18			
				19층	698.18			
				20층	698.18			
				21층	590.91			
				22층	483.64			
			23층	220.587				
	1. 충청남도 당진시 송악읍 가학리	690	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 3층 301호	43,168			
				1. 소유권	46.3872			
				-----	43,168x-----			
				대지권	43,168			
						84.972	196,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						46.3872		

## 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 39,200,000 156,800,000	
	합 계		이	하	여	백	₩196,000,000.-	

# 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 당진시 송악읍 반촌리 소재 "송악읍행정복지센터" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상23층 건물 내 제3층 제301호로서,  
(사용승인일 : 2010.03.03)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

본건은 아파트(집합건축물대장 현황도면상 거실 및 주방, 방3, 욕실2 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 소화전설비, 승강기 등 갖춤.

# 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

본건은 대체로 사다리형 평지의 토지로서 현황 주거용(아파트) 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 북서측, 남측으로 노폭 약 15~20미터 내외, 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

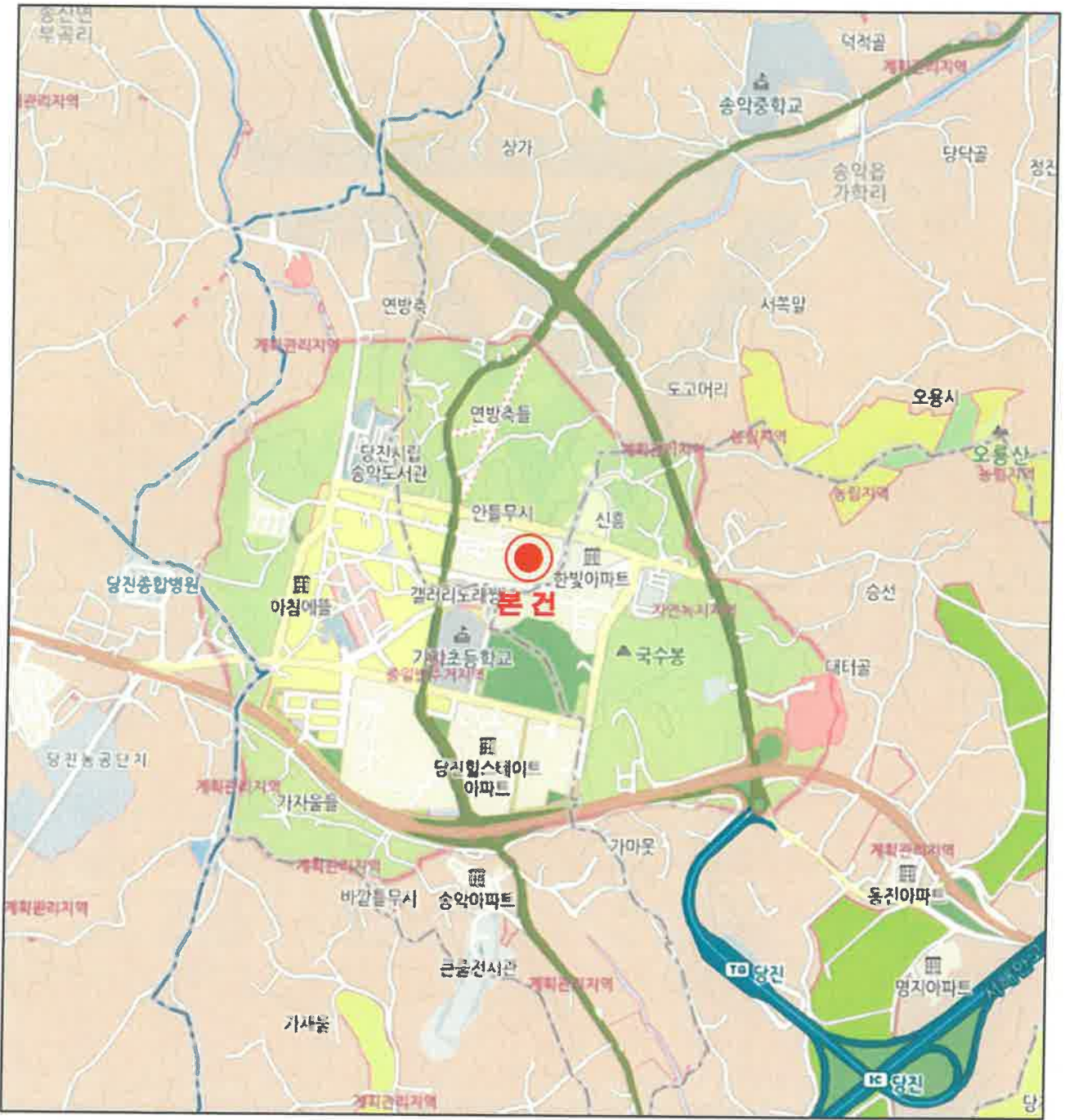
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



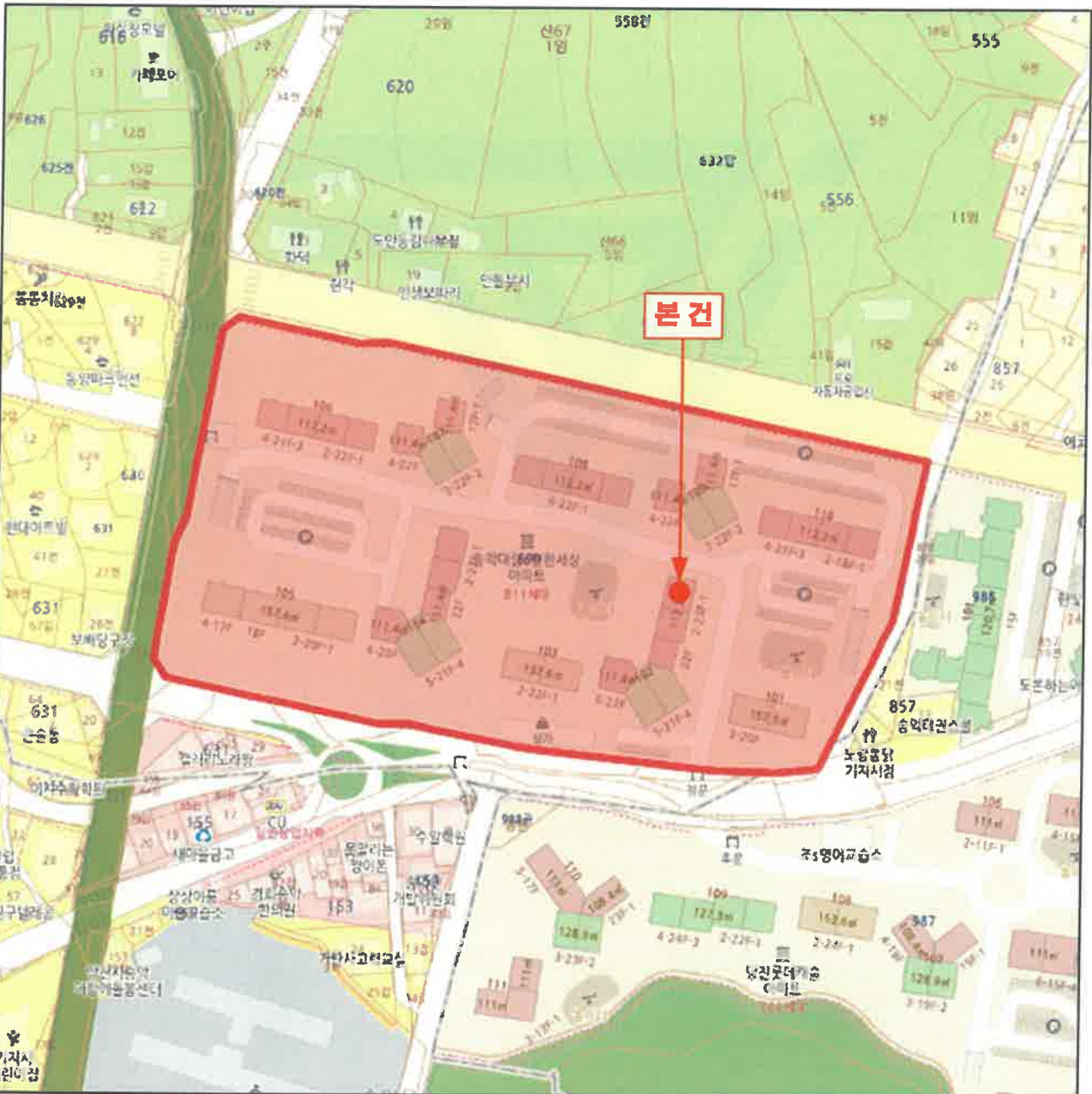
**소재지** 충청남도 당진시 송악읍 가학리 690 송악 이-편한세상 제102동 제3층 제 301호



# 상세위치도



**소재지** 충청남도 당진시 송악읍 가학리 690 송악 이-편한세상 제102동 제3층 제 301호

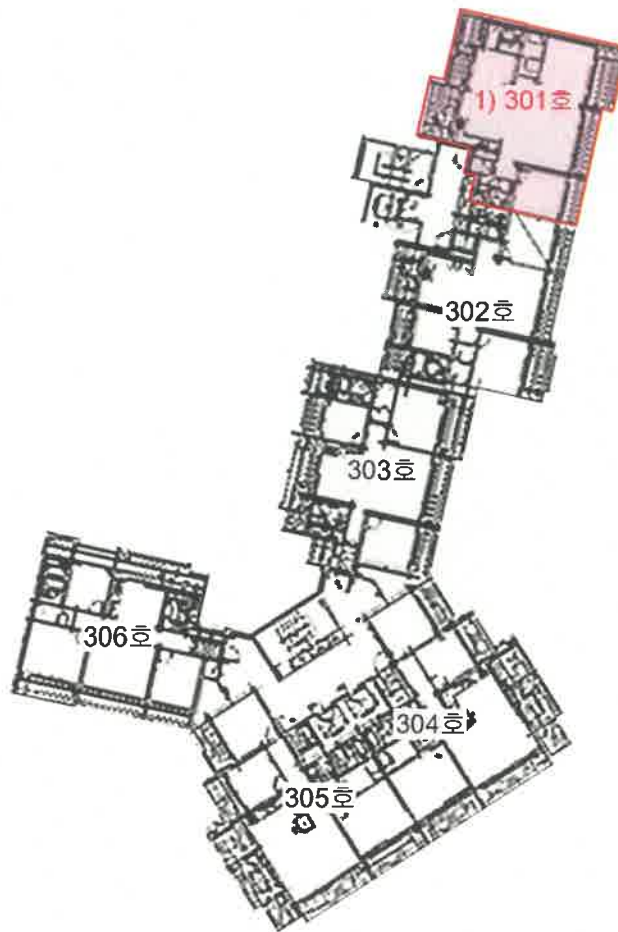


**범례**

 **평가대상**

# 건물 평면도

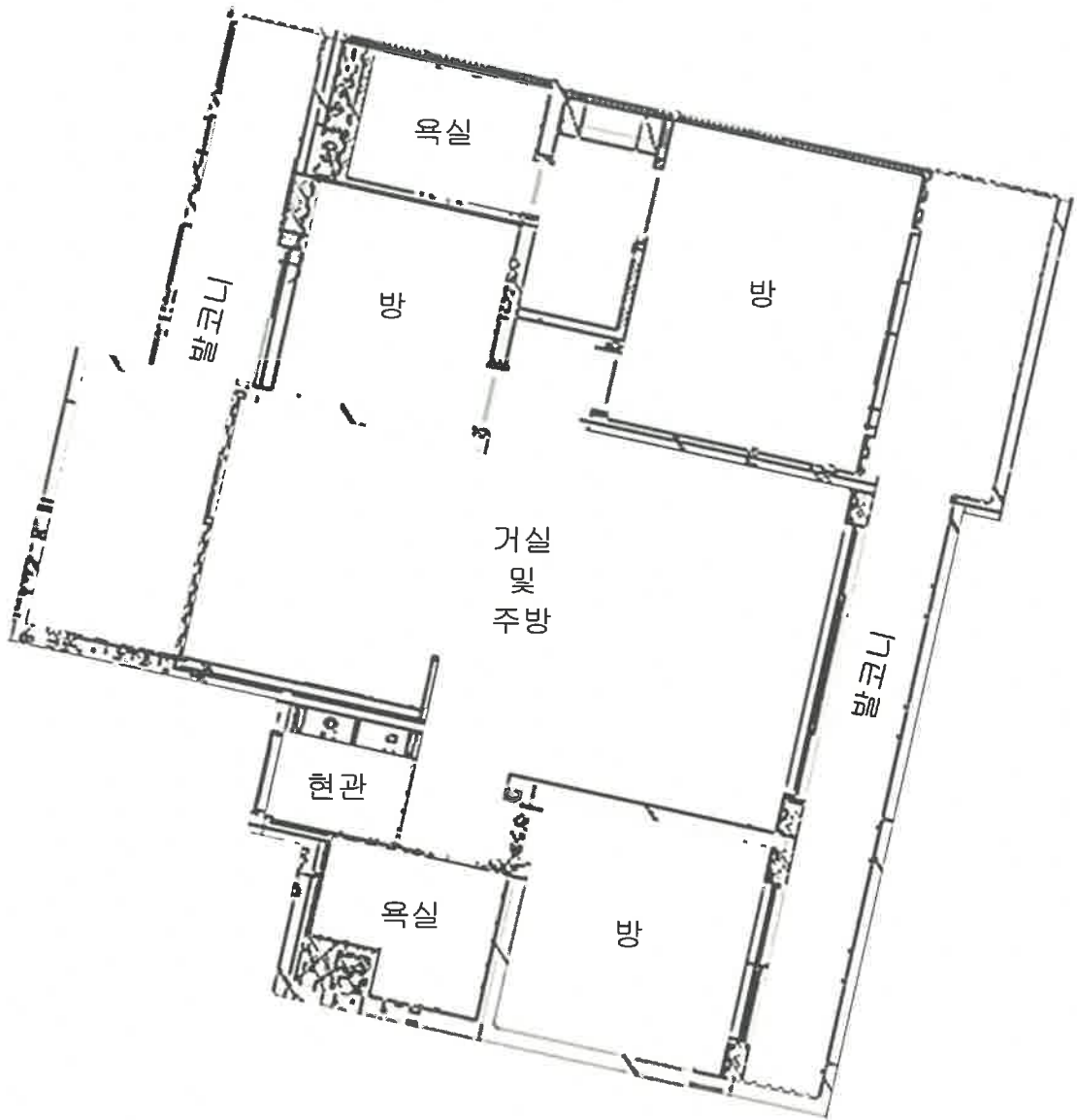
호별배치도



[본건 : 충청남도 당진시 송악읍 가학리 690 송악 이-편한세상 제102동 제3층 제301호]

# 건물 평면도

내부이용도



[본건 : 충청남도 당진시 송악읍 가학리 690 송악 이-편한세상 제102동 제3층 제301호 ]

# 사 진 용 지



본건 전경



공동 현관

# 사 진 용 지



현관



아파트 단지 주출입구