

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장
건명	김성완 소유물, <2025-08786-A01>
감정서번호	가람 1625-09-05068

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)가람감정평가법인 충청지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:041)592-6888 FAX:041)592-6891

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

황선원

황선원

황선원

(주)가람감정평가법인 충청지사 지사장 김건호



감정평가액	사천삼백사십만원정(₩43,400,000.-)			
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	
소유자 (대상업체명)	김성완	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.09.08	2025.09.08	2025.09.08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	43,400,000
			이하여백			
합계						₩43,400,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김재현	김재현	
------	---	-----	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 충청남도 당진시 합덕읍 운산리 소재 '합덕읍주민자치센터' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(집합건물(아파트))으로서, 한국자산관리공사 대전충남지역본부에서 의뢰된 구매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

[출처 : 집합건축물대장]

소재지	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 301-7 [도로명주소 : 충청남도 당진시 합우로 36 (합덕읍 운산리)]				
층·호수	제2층 제201호				
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	0	1,656.78	-1/5		
	주구조	주용도	사용승인일		
	철근콘크리트구조 스라브지붕	아파트	1990.06.19		
기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	2/201	아파트	56.61	18.17	37 817*----- 817
합계			56.61	18.17	37

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 9월 8일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 9월 8일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물 대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 전입세대 확인서 내역

기호(가)									
발급기관		충청남도 천안시 동남구 신방동			발급일자		2025-09-08		
열람 또는 교부대상 건물 또는 시설 소재지		▪ 지번주소 : 충청남도 당진시 합덕읍 운산리 301-7 201호 ▪ 도로명주소 : 충청남도 당진시 합덕읍 합우로 36, 201호							
세대 순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김 기환	1998-09-26	말소	동거인	-	-	-	-
	최초 전입자	1998-09-26							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였음.

2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매점·연세빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		
	오피스텔	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
오피스텔	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 비주거용 집합건물의 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)(2021년)

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
서울	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
	도심권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	동북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
	동남권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		30층초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	서남권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	서북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
		30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
수도권	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
	6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
	16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	
	21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	
	경기도	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
		6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과		
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
		경부권역	30층초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
			5층이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
			6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
			16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
			21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
			26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		서해안권역	30층초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
			5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
			6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
			16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
			21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
			26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		경의권역	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
			5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
			6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
			16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
			21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
			26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		경원권역	30층초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
			5층이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
			6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
			16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
			21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
			26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		남부권역	30층초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
			5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
			6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
			16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
			21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
			26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
인천	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5		
	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3		
	6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4		
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5		
	21~25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5		
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5		
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6		
	5대광역시	5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3	
		6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	
		16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	
		21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	
		26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	
		30층초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	
	기타 도지역	5층이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	
		6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
		16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
		21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
		26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
		30층초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)(2021)

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

- 1) 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
- 2) 본 배분비율표는 공동주택 각 동별 1층 1개 호를 기준으로 산정하였음.
- 3) 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
- 4) 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
- 5) 공동주택의 토지건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

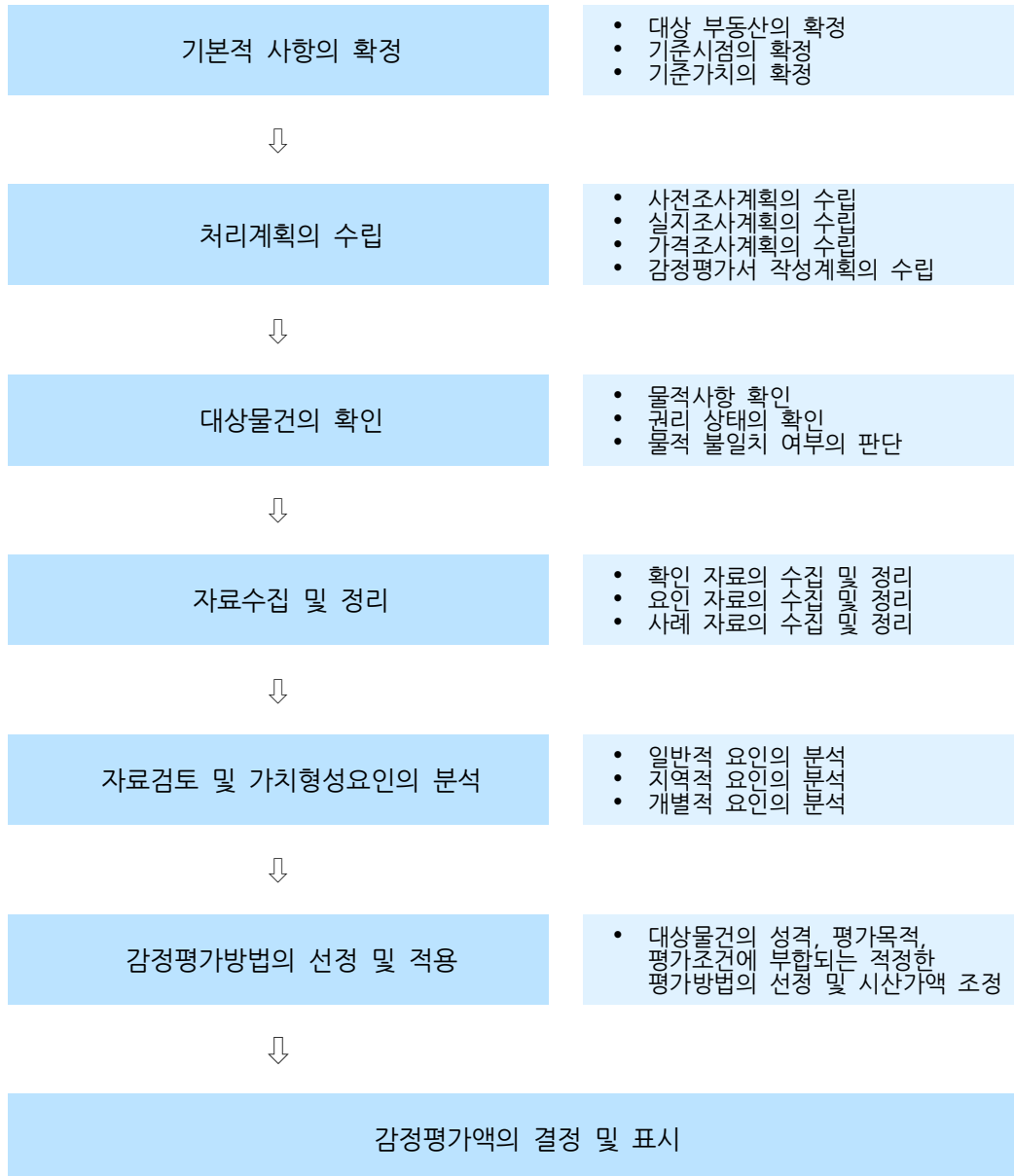
6) 상세지역

구분		상세지역
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고(출처)
본건 인근	아파트	저층부	750,000	인근 중개사무소 등

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	운산리 301-7 3층 / 301	아파트	56.61	45,000,000	794,912	2024.04.01	1990.06.19
#2	운산리 301-11 나동 / 3층 / 302	다세대 주택	39.76	33,000,000	829,979	2024.11.04	1992.04.07

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	운산리 301-7 4층 / 404	아파트	66.15	45,000,000	680,272	2020.10.26 법원경매	1990.06.19
#ㄴ	운산리 301-7 5층 / 502	아파트	73.89	56,000,000	757,883	2019.01.04 법원경매	1990.06.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 법원경매통계)

읍/면/동	경매건수	매각건수	감정가(단위:원)	매각가(단위:원)	매각율	매각가율
고대면	79	11	1,907,514,600	712,640,000	13.9%	37.4%
구룡동	9	3	460,793,000	138,800,000	33.3%	30.1%
대덕동	30	8	5,075,064,000	2,287,761,000	26.7%	45.1%
대호지면	48	9	938,449,860	412,670,950	18.8%	44%
면천면	67	13	3,409,334,570	1,252,775,209	19.4%	36.7%
사기소동	16	3	237,290,000	100,213,900	18.8%	42.2%
석문면	389	64	31,309,456,486	9,266,671,577	16.5%	29.6%
송산면	188	35	20,839,036,540	11,026,341,289	18.6%	52.9%
송악읍	903	171	83,881,669,646	32,131,523,673	18.9%	38.3%
수청동	12	5	6,265,150,000	3,300,940,000	41.7%	52.7%
순성면	70	7	1,432,616,000	498,701,699	10%	34.8%
시곡동	59	6	1,979,371,240	867,599,900	10.2%	43.8%
신평면	233	55	13,865,641,570	6,386,915,904	23.6%	46.1%
용연동	12	2	61,063,000	30,568,990	16.7%	50.1%
우강면	44	11	2,262,112,080	1,370,510,001	25%	60.6%
우두동	31	6	2,499,599,000	905,920,000	19.4%	36.2%
원당동	131	27	6,322,885,130	3,050,010,316	20.6%	48.2%
읍내동	63	17	6,359,749,000	3,442,464,350	27%	54.1%
정미면	96	26	13,880,624,557	5,397,252,991	27.1%	38.9%
채운동	75	17	4,908,970,600	2,789,299,233	22.7%	56.8%
합덕읍	117	23	6,884,129,520	2,533,609,221	19.7%	36.8%
행정동	9	2	273,744,500	163,377,000	22.2%	59.7%
전체	2,681	521	215,054,264,899	88,066,567,203	19.4%	41%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	운산리 301-7 3층 / 301	아파트	56.61	45,000,000	794,912	2024.04.01	1990.06.19

※ 선정된 비교사례 #1은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년 이내에 거래된 사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 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 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 가 / 사례기호 #1

본건은 구분건물[아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 충청남도 당진시(아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	104.4	2024년03월
기준시점 당시 매매가격지수	99.6	2025년07월
시점수정치	0.95402	99.6/104.4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용 [본건 기호 가 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	본건은 비교사례와 동일 건물 소재하여 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	본건은 비교사례와 동일 건물 소재하여 대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 계단 이용의 편의성 등 층별효용에서 우세함.	1.01
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건은 비교사례와 동일 건물 소재하여 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.010

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	794,912	1.000	0.95402	1.010	765,946	56.61	43,360,203	43,400,000
합 계							56.61	43,360,203	43,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지 층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	운산리 301-7 제2층 /제201호	56.61	43,400,000	비준가액
결정된 감정평가액		43,400,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 <								

구분건물 개별요인 분석표-1

소재지	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 301-7 [도로명주소 : 충청남도 당진시 합우로 36 (합덕읍 운산리)]
층·호수	제2층 제201호
지리적 위치 및 주위 환경	대상물건은 충청남도 당진시 합덕읍 운산리 소재 '합덕읍주민자치센터' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(집합건물(아파트))으로서, 주위는 다세대주택, 근린상가, 공공청사, 각급 학교, 아파트단지 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 무난시 됨.
교통 상황	본건까지 제반차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 주변의 제반 대중교통 사정은 무난함.
접면도로 상황	본건 대지권의 목적이 되는 토지는 북동측으로 노폭 약 노폭 약 10미터 내외의 아스팔트 포장도로에 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 무난함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	본건 대지권의 목적이 되는 토지(운산리 301-7) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

구분건물 개별요인 분석표-2

건 물 의 구 조 및 마 감 재 등	구조 : 철근콘크리트조 슬라브지붕, 규모 : 지하1층, 지상 5층, 외벽 : 적벽돌 치장쌓기 마감, 내벽 : 벽지도배 마감, 창호 : 하이샷시창호임.						
이 용 상 황	아파트(방2, 거실, 주방, 화장실, 현관 등)로 이용중임.						
관 리 상 태	①양호 ●보통 ③불량			사 용 승 인 일		1990.06.19	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○					○
공 부 와 의 차 이 및 기 타	없 음.						

광역위치도



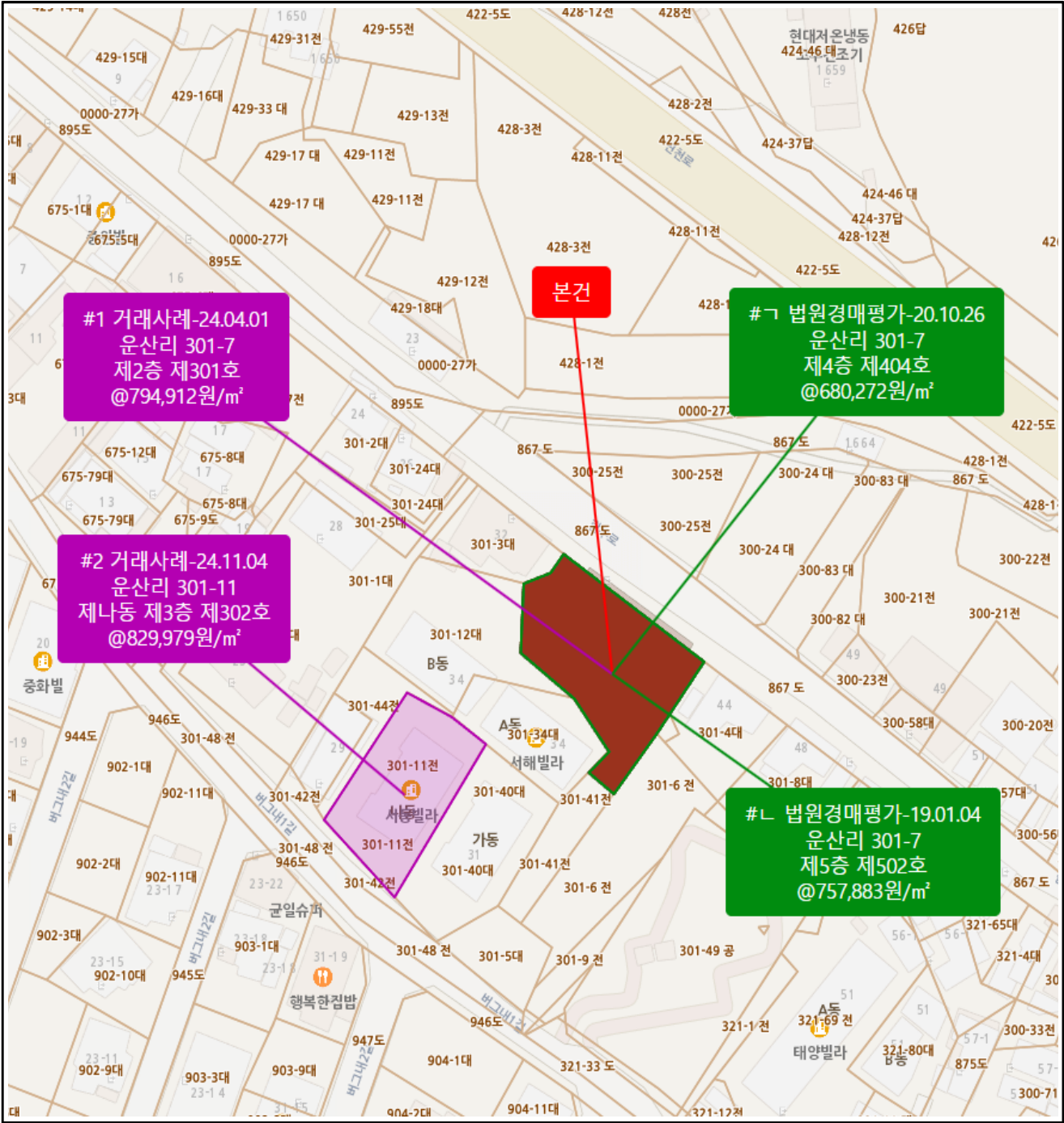
소재지	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 301-7 제2층 제201호
-----	----------------------------------



위 치 도

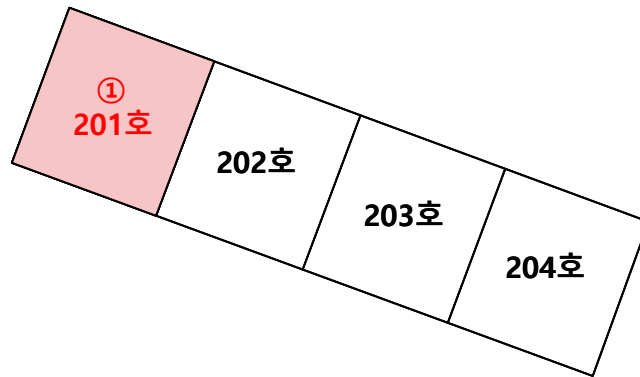


소재지	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 301-7 제2층 제201호
-----	----------------------------------



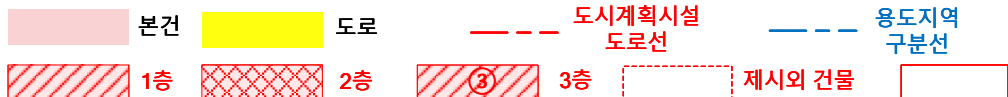
건 물 개 황 도

FREE SCALE



<충청남도 당진시 합덕읍 운산리 301-7 제2층 제201호>

범 례



사 진 용 지



본건 소재 건물 전경

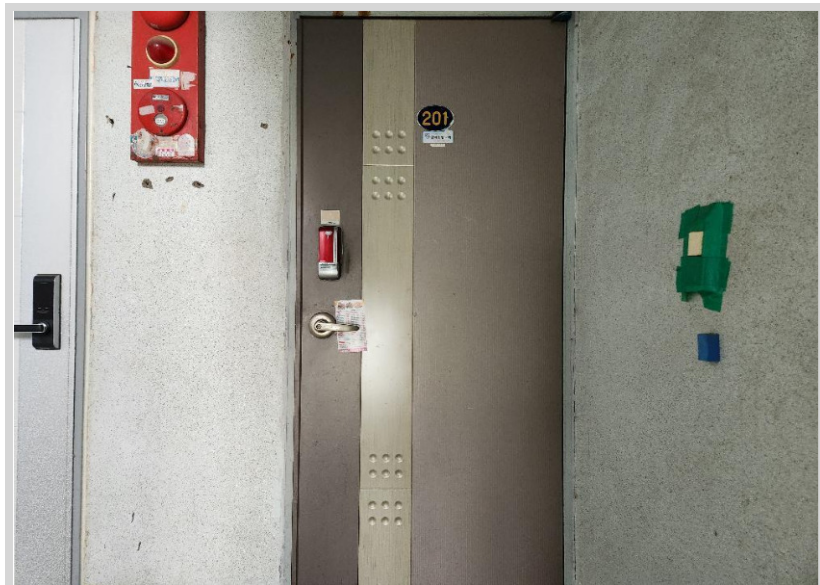


본건 건물 인접도로 전경

사 진 용 지



본건 소재 건물 출입구 전경



본건 출입구 전경

(주)가람감정평가법인

우)31204 충청남도 천안시 동남구 통정4로 32 2층
E-Mail: kaaram17@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 041)592-6888
FAX: 041)592-6891

문서번호 1625-09-05068
시행일자 2025.09.09
수 신 한국자산관리공사 대전충남지역본부장
참 조
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 공사 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.09.05 일자 귀 제 『2025-08786-A01』호로 의뢰하신 『김성완 소유물,<2025-08786-A01>』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부	1. 감 정 평 가 서	1 부
	2. 청 구 서	1 부
	3. 세 금 계 산 서	1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 충청지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 1625-09-05068
2025.09.09

한국자산관리공사 대전충남지역본부장 귀하

삼십오만구백원정(₩350,900.-)

2025.09.05일자 귀 제『2025-08786-A01』호로 우리 법인에 의뢰하신『김성완 소유물,<2025-08786-A01>』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목		금액	비고
감정평가수수료		₩200,000	기본수수료 ≒ 200,000
실비	여비	103,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	기타실비	4,500	
	자료수집비	-	
소계		119,500	1,000원 미만 절사
특별용역비		-	
공급가액		319,000	
부가세		31,900	
합계		350,900	
기납부착수금		0	
정산청구액		₩350,900	

■ 송금처

농협은행 신방동지점(301-0354-3851-91) 예금주: (주)가람감정평가법인 충청지점

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1625-09-05068로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 충청지사장

TEL: 041-592-6888 FAX: 041-592-6891

법인 사업자등록번호: 316-85-02614

실비내역

과 목	금 액	내 역
토지조사비		
물건조사비	10,000	1동 × 10,000원
여비교통비	103,000	천안-당진
공부발급비	2,000	공부현지발급 :
		토지이용계획확인원 : 1부 × 1,000원 = 1,000원
		토지대장 :
		건축물관리대장 : 1부 ×
		지적도 :
		등기사항전부증명서 : 1부 × 1,000원 = 1,000원
		:
특별용역비		
기 타 실 비	4,500	사진 : 4장 × 1,000원 = 4,000원
		임대차확인서 :
		전입세대열람 : 500원 = 500원
		세무서등록사항열람 :
		:
자료수집비		
합 계	119,500	
부가세	11,950	
총합계 (부가세포함)	131,450	

(주)가람감정평가법인 충청지사

TEL : 041)592-6888 FAX : 041)592-6891