

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김인순 소유물 (2024타경21054)
의뢰인	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 이상호
감정평가서 번호	대한 제241104-25-0003호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

충남지사

충청남도 천안시 서북구 백석3로 35, 3층 301호
TEL : (041)554-0111 FAX : (041)622-8654

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
유인동

유인동

(주)대한감정평가법인

충남지사장

유인동

(서명 또는 인)

감정평가액	오천이백구만이천원정 (₩52,092,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호	감정평가목적	경매(강제)	
채무자	-	제출처	경매2계	
소유자 (대상업체명)	김인순 (2024타경21054)	기준가치	시장가치	
목록표시 근거	귀 제시목록	감정평가조건	-	
		기준시점	조사기간	작성일
		2024.11.13	2024.11.13	2024.11.14

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
토지		191	토지	191	176,000	33,616,000
건물		30.84	건물	55	188,000	10,340,000
(제시외 건물)		(61.6)	제시외 건물	61.6	-	8,136,000
		이	하	여	백	
합계					₩52,092,000.-	

심사
확인

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

심사자 감정평가사

이진호

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 홍성군 광천읍 광천리 소재 '광천교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지건물)에 대한 「대전지방법원 홍성지원」에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 홍성군 광천읍 광천리 277-3	대	191	2종일주	주거용	세로(불)	부정형 평지	74,300

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
2	충청남도 홍성군 광천읍 광천리 277-3	목조 시멘트기와지붕 지상1층	30.84	-	-	단독주택	미상

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 13일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 11월 13일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 사정평가 하였으니, 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

나. 지적경계 등은 목측에 의거 개략적으로 조사하였으며, 경매 진행시 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요할 경우 측량 등의 방법으로 재확인하시기 바랍니다.

다. 본건 건물은 현장방문시 폐문부재로 인하여 내부확인이 불가능한 관계로, 외부관찰 및 탐문, 공부자료, 제반가격자료에 의거해 평가하여 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 건물은 공부상 면적(30.84㎡)과 실측면적(55㎡)이 현저히 상이하여 현황에 부합하는 실측사정 면적을 근거로 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 증축시기 및 상태, 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하여 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 본건 건물 및 제시외건물에 부합된 출입문, 담장 등은 본체 건물과 일체성을 가지는 부분이므로 거래관행을 고려하여 본체에 포함하여 평가하였음.

사. 별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 본건 토지 위 지상 및 경계부근에 소유자 미상의 제시외건물(㉠~㉡)이 소재하는바, 이를 개략적으로 실측하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으며, 아울러 제시외건물로 인하여 토지가 소유권 행사에 제한되는 경우의 가격을 별첨 '토지건물 감정평가명세표' 비고란에 병기하였으니, 추후 경매 진행시 정확한 위치 및 지적경계, 소유권 및 기타권리관계, 일괄경매 여부 등을 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	광천읍 신진리 565-※ 외	2종일주	대	469	-	2023. 10.05	135,000,000 (토지만)	약 288,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 135,000,000원/469m ² ≒ 288,000원/m ²							
b	광천읍 광천리 276-※	2종일주	대	145	-	2021. 12.09	39,000,000 (토지만)	약 269,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 39,000,000원/145m ² ≒ 269,000원/m ²							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3) 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	광천읍 광천리 299-1*	2종일주	전	단독주택	271	법원경매	2022.12.08	200,000
㉡	광천읍 신진리 339-*	2종일주	대	단독주택	89	법원경매	2024.09.11	230,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
제2종 일반주거지역	주거용	세로(불)	160,000원/㎡ ~ 180,000원/㎡ 수준	-

6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	충남/홍성군 2023년 11월~2024년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	1,542,504,650원	1,077,280,000원	69.8%	35건	7건	20%
대지	705,960,340원	394,442,400원	55.9%	32건	8건	25%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	대상 토지
A	광천읍 광천리 277	373	대	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리 평지	77,400	1

[공시기준일 : 2024.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	충청남도 홍성군 (주거지역) (2024.01.01~2024.11.13)	0.798% (1.00798)	$(1+0.00652) \times (1+0.00099 \times 44/30)$ ≈ 1.00798

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주택지대[본건기호: 1 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.92	가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.97	획지조건(형상 등)에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장애의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.892

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$	= 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉑	법원경매	광천읍 광천리 299-1*	2종일주	전	단독주택	271	2022.12.08	200,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉠	200,000	-	1.00876	1.00	0.982	198,120	2.539	-	
	표준지 A	77,400	-	1.00798	-	-	78,018			
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.								
	시점수정	- 충청남도 홍성군 (주거지역)			(2022.12.08~2024.11.13)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
		0.92	0.97	1.00	1.10	1.00	1.00	0.982		
비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(비교사례 현황 일부 도로)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.										

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	2.53

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	77,400	1.00798	1.00	0.892	2.53	176,067	176,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	176,000	191	33,616,000	-
합 계		191	33,616,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	광천읍 신진리 565-※ 외	2종일주	대	단독주택	469	2023.10.05	288,000	1

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	충청남도 홍성군 (주거지역) (2023.10.05~2024.11.13)	0.803% (1.00803)	$(1+0.00053 \times 27/31) \times (1+0.00015) \times (1-0.00056) \times (1+0.00652) \times (1+0.00099 \times 44/30) \approx 1.00803$

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주택지대[본건기호: 1 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.80	가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.85	접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.96	획지조건(형상 등)에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.653

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	288,000	1.00	1.00803	1.00	0.653	189,574	189,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	189,000	191	36,099,000	-
합 계		191	36,099,000	

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	33,616,000	36,099,000	33,616,000
합 계	33,616,000	36,099,000	33,616,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(m ²)		사용승인일자
				공부면적	사정(실측)면적	
2	1층	목조/ 시멘트기와지붕	주택	30.84	55	미상

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수	기준
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 시멘트기와잇기	5	1,037,000	40(35~45)	2023.01
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,139,000	40(35~45)	2023.01

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/m ²)	비고
2	1층	주택	목조	850,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
2	○	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	1층	850,000	-	850,000	-

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하되 관찰감가를 병용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
2	1층	850,000	미상	45	-	35	10	188,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1층	55	188,000	10,340,000	실측면적, 관찰감가
합 계		55		10,340,000	

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	33,616,000	상세내역은 후첨 '감정평가명세표' 참조
건 물	10,340,000	
제 시 외 건 물	8,136,000	
총 액	52,092,000	

토지, 건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2024-11-13>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 홍성군 광천읍 광천리	277-3	대	제2종 일반주거지역	191	191	176,000	33,616,000	제시외건물 소재로 소유권 제한 받을 시 가격 (@165,000)
2	동 소 [도로명 주소] 충청남도 홍성군 광천읍 오서길 54번길 33-19	277-3 위 지상	주택	목조 시멘트기와지붕 단층	30.84	55	188,000	10,340,000	관찰감가 850,000 x 10/45 실측사정평가
소 계								₩43,956,000	
㉠	[제시외 충청남도 홍성군 광천읍 광천리	건물] 277-3 위 지상	다용도실	벽체이용 조적조 함석지붕 단층	(11.2)	11.2	-	1,736,000	
㉡	동 소	277-3 위 지상	차양	벽체이용 파이프조 함석지붕 단층	(16.2)	16.2	-	650,000	

토지,건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-11-13>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉞	충청남도 홍성군 광천읍 광천리	277-3, 277 위 지상	차양	벽체이용 목조 아크릴지붕 단층	(6.2)	6.2	-	150,000	
㉟	동 소	277-3, 276-10, 276-12, 329-10 위 지상	창고	흙벽 및 조적조 스레트지붕 단층	(28)	28	-	5,600,000	
소 계								₩8,136,000	
합 계								₩52,092,000.-	
이					하		여		백

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 홍성군 광천읍 광천리 소재 '광천교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 읍소재지내 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서, 현황 '주거용건부지'로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

지적상 맹지이나, 북서측으로 노폭 약1m 내외 도로를 통해 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2019-08-27), 제2종일반주거지역,
가축사육제한구역(전부제한구역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도,' '사진용지'와 같이 본건 토지 지상에 본건 건물의 종물 및 부합물로 판단되는 소유자 미상의 제시외건물(㉠~㉢) 및 제시외건물(㉣)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호(2): 목조 시멘트기와지붕 단층 건물로서,

- 외 벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등
- 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
- 창 호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

기호(2): 주택(공가)으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 등이 갖추어져 있음.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

본건 건물 기호(2)는 공부상 면적(30.84㎡)과 실측사정면적(55㎡)이 현저히 상이하여, 현황에 부합하는 실측사정 면적을 근거로 감정평가 하였음.

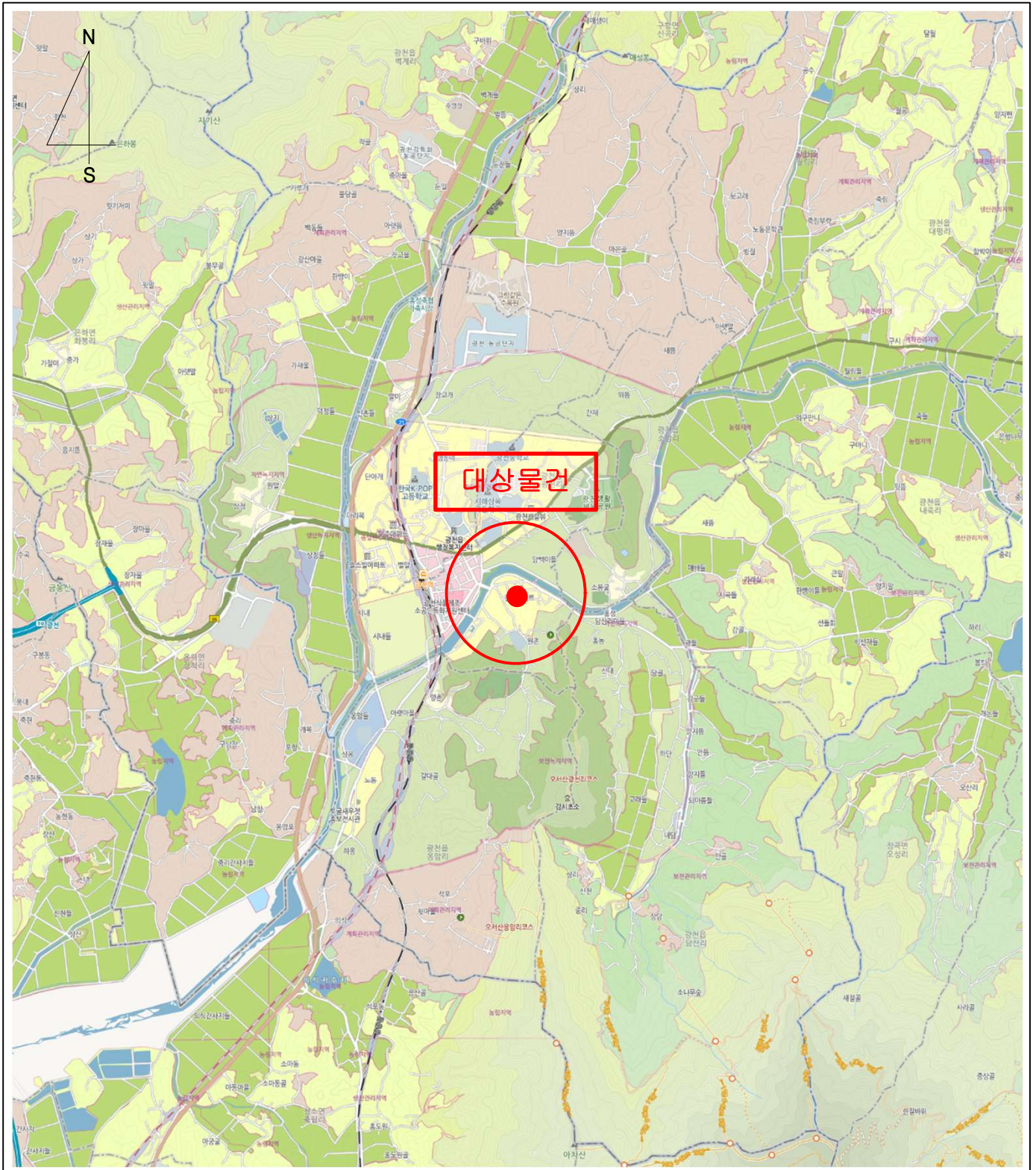
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도

소재지

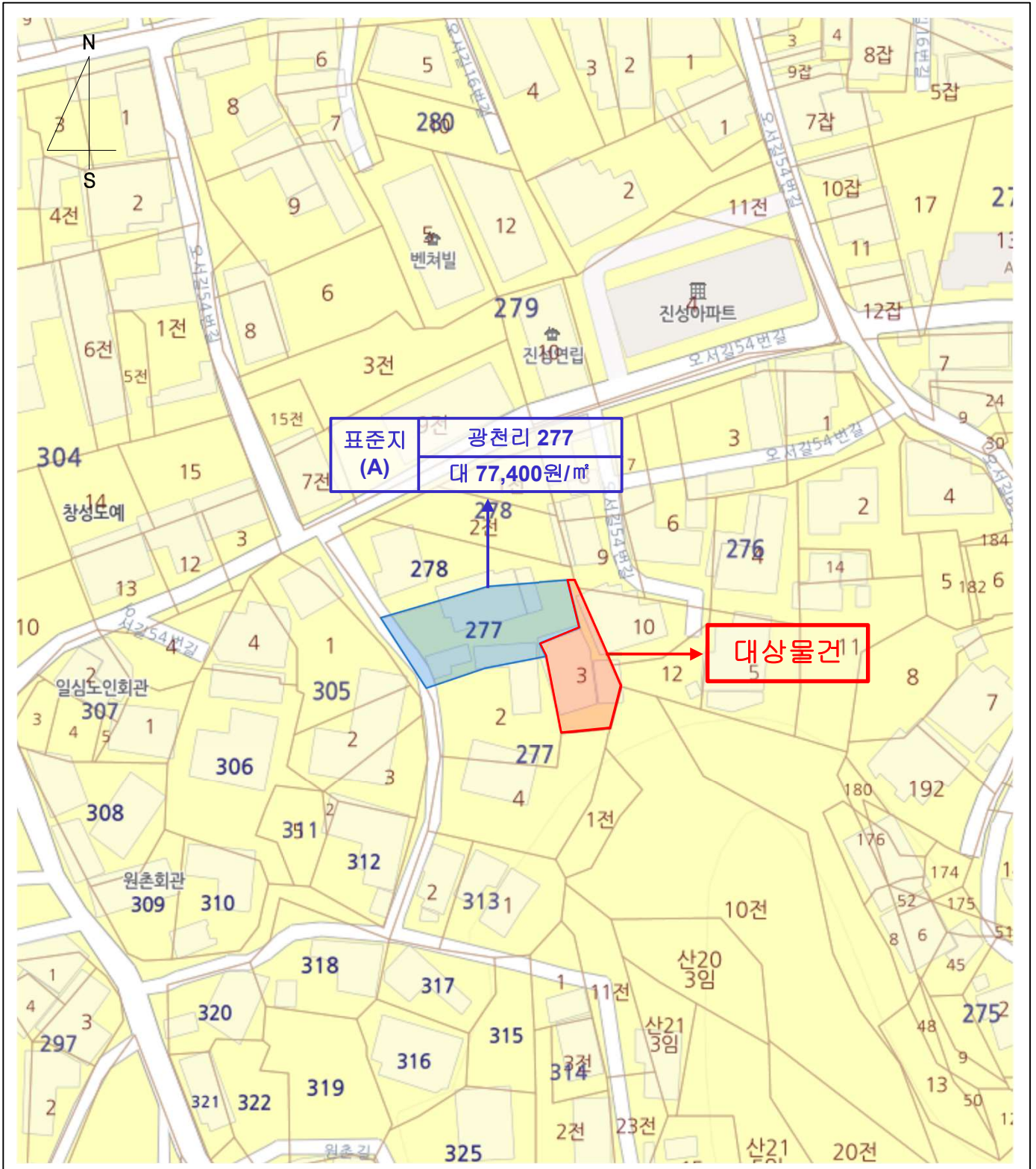
충청남도 홍성군 광천읍 광천리 277-3



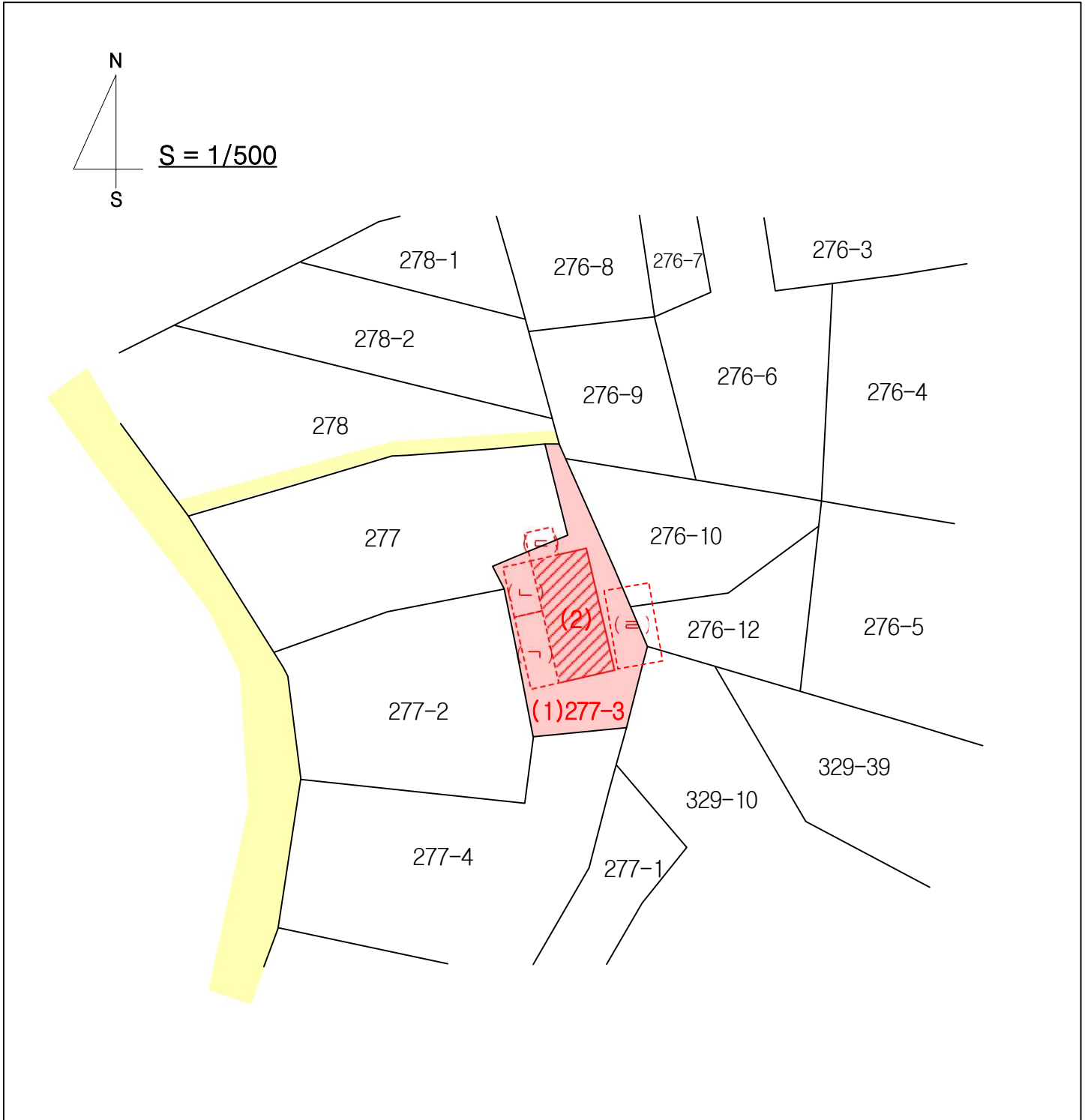
상세위치도


소재지

충청남도 홍성군 광천읍 광천리 277-3

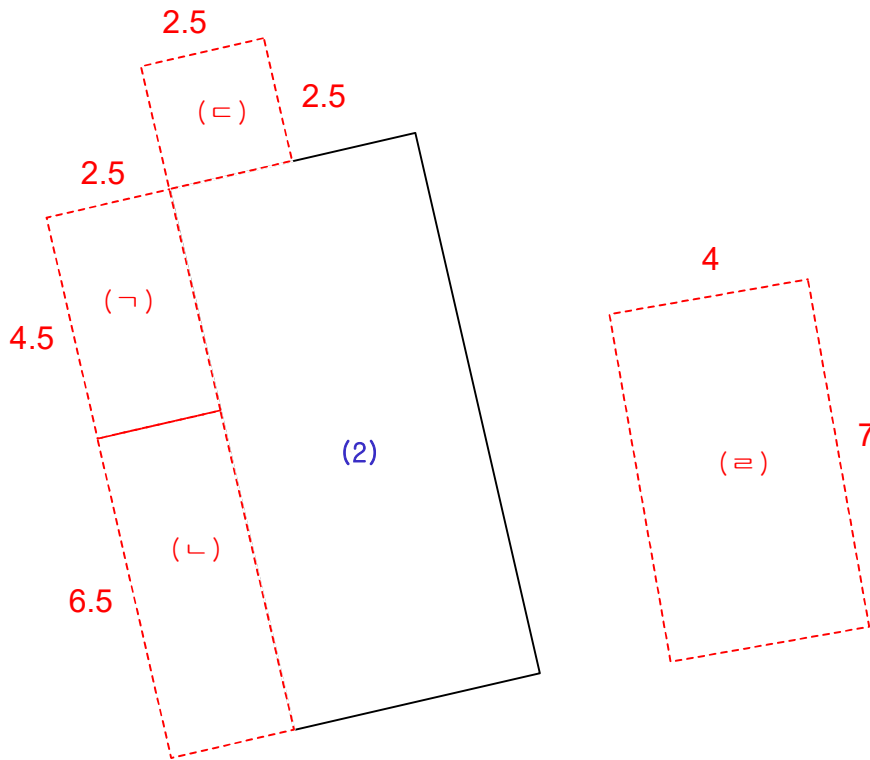
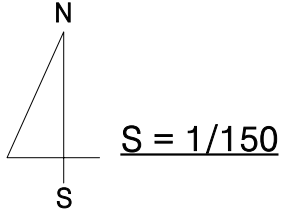


지적 및 건물개황도



범례		평가 대상 토지		용도지역구분선	평가건물 3층이상	
		도로 선		평가 건물 1층	평가 제외 건물	
		도시계획도로선		평가 건물 2층	제시 외 건물	

지적 및 건물개황도







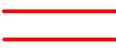




< 면적 산출근거 >

(2) 1층 : 55㎡ (실측면적)
(공부면적-30.84㎡)

< 제시 외 건물 >

- (ㄱ) 벽체이용 조적조 함석지붕 단층 다용도실 : 약 11.2㎡
- (ㄴ) 벽체이용 파이프조 함석지붕 단층 차양 : 약 16.2㎡
- (ㄷ) 벽체이용 목조 아크릴지붕 단층 차양 : 약 6.2㎡
- (≡) 흙벽 및 조적조 스테트지붕 단층 창고 : 약 28㎡

범례		평가 대상 토지		용도지역구분선	평가건물 3층이상	
		도로 선		평가 건물 1층	평가 제외 건물	
		도시계획도로선		평가 건물 2층	제시 외 건물	

사 진 용 지



본건 북측 전경



기호(2)



제시외건물(㉠)



제시외건물(㉡)

사 진 용 지



제시외건물(㉸)



제시외건물(㉸)

(주)대한감정평가법인

수 신 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 이상호

참 조 경매2계

제 목 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.11.01자 귀 제 『2024타경21054』 호로 의뢰하신 『김인순 소유물』 에
대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 충남지사장

담당부서 : 충남지사

담당 : 유인동 감정평가사

담당자 : 김태현

감정서번호 : 241104-25-0003

시행일자 : 2024.11.14

(우)31157 충청남도 천안시 서북구 백석3로 35, 3층 301호

전화 : (041)554-0111

전송 : (041)622-8654

<http://www.kosal.co.kr>

수수료 청구서

감정평가서번호 : 241104-25-0003

대전지방법원 흥성지원 귀하

사십팔만사천원정 (₩484,000.-)

2024.11.01자 귀 제 『2024타경21054』 호로 의뢰하신 『김인순 소유물』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	● 평가수수료 ● (기본수수료)290,000 ≒290,000
여비	133,200	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	150,200.-	
합계	440,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	44,000.-	
총계	484,000.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩484,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 351-85-00768

◆ 계좌번호 ◆

◆ 하나은행 천안불당지점 : 394-910012-63204 ((주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 충남지사장