

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김미자 소유물건(2025타경15654)

의뢰인: 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관  
박응중

감정평가서번호: 250415-14-3101

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)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사

# (토지.구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
장홍재

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사 지사장 충남지사장 (서명또는인)

감정평가액	팔천삼백사십육만사천원정 (₩83,464,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김미자 (2025타경15654)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.22	2025.04.22 ~ 2025.04.22	2025.04.22	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,038	토지	2,038	-	47,164,000
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	36,300,000
		이	하	여	백	
합계					₩83,464,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상은 충청남도 홍성군 광천읍 광천리 소재 "광천 신랑2동 마을회관" 북동측 인근과 충청남도 홍성군 홍동면 금평리 소재 "상하중 마을회관" 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 구분건물)로서, 대전지방법원 홍성지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

대상은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 법령 및 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 감정평가 기준시점

대상의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격 조사 완료 일자인 2025년 04월 22일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사기간

대상의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025년 04월 22일임.

## 6. 감정평가 방법

- (1) 대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상 토지와 가치 형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (2) 대상 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제13조, 동 법률 제20조, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 등에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리 상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치 형성 요인과 인근 동류형 유사 물건의 정상적인 가격수준, 거래 관행 등을 종합적으로 참작하여 건물의 전유부분·공용부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상은 구분건물로서 해당 부분만의 수익 및 비용 자료 추계와 인근에 유사한 수익 자료 수집이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 임지상에 자생하는 활잡목은 거래관행에 따라 이를 임지에 포함하여 평가하였음.
- (2) 본 건 기호 (1) 구분건물 현장조사시 거주인의 폐문부재로 내부구조를 확인치 못하였고, 건축물 현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의거하여 내부구조 및 호별배치를 도시하였는바 경매업무 진행 시 재확인이 요망됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 물건의 개요

토지	기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고	
	2	금평리 산57-2	임야	1,488.0	자연림	생산관리	맹지	부정형 완경사	3,700	-	
	3	금평리 160-2	대	274.0	잡종지	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	22,600	-	
	4	금평리 149	전	276.0	전	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	15,300	-	
구분건물	기호	소재지	층수	연면적(m <sup>2</sup> )	주구조	주용도					
	1	광천리 6-4	지상 4층	652.08	철근콘크리트조/ 평스라브지붕	다세대주택					
			건폐율(%)	용적율(%)	사용승인일	비고					
			35.27	133.05	1996.05.09.	관리상태는 보통임.					
	평가대상물건										
		동	층	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	분양면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	이용상황		
		나	1	102	53.88	5.4	59.28	44.545	다세대주택		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가액 산출 근거

### 1. 토지 감정평가액의 산출 근거

#### (1) 공시지가 기준법

##### 1) 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 대상 토지와 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 하기의 표준지를 선정하였음.

[ 공시기준일: 2024.01.01. ]

표준지 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	금평리 산50	14,281.0	임야	자연림	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	3,960	-
B	금평리 159-1	582.0	대	단독주택	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	23,900	-
C	금평리 161	397.0	전	답	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	15,400	-

##### 2) 시점수정

대상은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[ 충청남도 홍성군 생산관리 ]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.079	2025년 2월까지의 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.040	2025년 2월의 변동률
(누 계) 2025.01.01 ~ 2025.04.22	0.155 (1.00155)	( 1 + 0.00079 ) * ( 1 + 0.00040 * 53/28 ) ≒ 1.00155

※ 2025년 3월 이후의 지가변동률은 미고시로, 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 지역요인의 비교

대상 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

## 4) 개별요인의 비교

### ① 비교항목

개 별 요 인 (임야지대)		
조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타
개 별 요 인 (주택지대)		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근 환경	인근토지의 이용상황
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지 등 접면도로상태
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인 (농경지대)		
조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## ② 개별요인 비교치

일련 번호	표준지 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
2	A	-	0.91	1.05	-	1.00	1.00	0.956
		대상은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 자연조건(면적 등)에서 우세함.						
3	B	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		대상은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세함.						
4	C	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상은 표준지와 대등함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

가. 일반적으로 공시지가 수준은 「감정평가에 관한 규칙」의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바, 대상 부동산과 비교 가능성 있는 인근의 평가선례, 거래사례 등을 통해 시산 가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004. 05. 14. 선고), 2002두 5054(2003. 07. 25. 선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### ② 인근 지역 평가선례 및 거래사례

[ 출처: 협회 감정평가정보, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	용도지역	목적	단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	비고
가	대영리 ○○○-○	임야	생산관리	법원경매	15,000	2021.08.31	선정
나	대영리 ○○○-○	임야	생산관리	법원경매	15,000	2020.03.18	-
다	금당리 ○○○	대	생산관리	법원경매	52,000	2023.03.20	선정
라	대정리 ○○○	대	생산관리	법원경매	51,000	2022.09.13	-
마	홍원리 ○○○-○	답	생산관리	법원경매	32,000	2021.02.19	선정
바	홍원리 ○○○	전	생산관리	법원경매	34,000	2021.02.19	-
사	금평리 산○○	임야	생산관리	실거래	18,067	2024.11.18	선정
아	금당리 ○○○-○	대	생산관리	실거래	56,603	2022.04.26	선정
자	대영리 ○○○	전	생산관리	실거래	36,802	2024.07.06	선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 평가선례 기준 그 밖의 요인 보정치 산정

### 가. 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가선례(거래사례)기준 표준지가격*
	표준지의 기준시점 현재가격*
*평가선례(거래사례)기준 표준지가격 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인	
*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정	

### 나. 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지와 용도지역 등 공법상 제한 상태, 이용상황 및 주변 환경 등이 동일·유사하고, 인근 지역에 소재하는 평가선례를 선정함.

그 밖의 요인 보정치 산정							
표준지기호	구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
A	가	15,000	1.03598	1.000	1.100	17,094	4.310
	A	3,960	1.00155	1.000	1.000	3,966	
B	다	52,000	1.01887	1.000	1.050	55,464	2.317
	B	23,900	1.01583	1.000	1.000	23,937	
C	마	32,000	1.04701	1.000	1.000	33,504	2.172
	C	15,400	1.00155	1.000	1.000	15,424	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\* 선례 기준 표준지 가격 산출내역

적용	지역	용도지역	기간		변동률(%)	시점수정치			
가	충청남도 홍성군	생산관리	2021.08.31 ~ 2025.04.22		3.598	1.03598			
지역요인	평가선례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	표준지	선례	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
	A	가	-	1.10	1.00	-	1.00	1.00	1.100
표준지는 선례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.									
적용	지역	용도지역	기간		변동률(%)	시점수정치			
다	충청남도 홍성군	생산관리	2023.03.20 ~ 2025.04.22		1.583	1.01583			
지역요인	평가선례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	표준지	선례	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
	B	다	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
표준지는 선례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세함.									
적용	지역	용도지역	기간		변동률(%)	시점수정치			
마	충청남도 홍성군	생산관리	2021.02.19 ~ 2025.04.22		4.701	1.04701			
지역요인	평가선례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	표준지	선례	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
	C	마	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지는 선례와 대등함.									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 인근 유사 토지의 지가수준

지리적 위치	용도지역	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
대상 주변	생산관리	자연림	20,000원 내외	위치 도로 등에 따라 차등
대상 주변	생산관리	대지	60,000원 내외	위치 도로 등에 따라 차등
대상 주변	생산관리	농경지	35,000원 내외	위치 도로 등에 따라 차등

## ⑤ 유사 물건의 경매 통계 분석

[ 최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처 : 부동산 태인 ]

구 분	토지		비고
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	
충청남도	46.92	51.54	-
홍성군	35.46	53.58	-
홍동면	46.00	39.02	-

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 대상과 비교 가능한 인근 지역 지가 수준, 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기 상황, 평가 목적 등을 조합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	4.30	-
B	2.30	-
C	2.15	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 공시지가 기준법에 의한 토지 단가

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출 단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정 단가 (원/m <sup>2</sup> )
	기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
2	A	3,960	1.00155	1.000	0.956	4.30	16,304	16,000
3	B	23,900	1.00155	1.000	0.950	2.30	52,302	52,000
4	C	15,400	1.00155	1.000	1.000	2.15	33,161	33,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 거래사례 비교법

### 1) 거래 사례의 선정

대상의 인근 지역에 위치하고, 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하여 비교가능성이 인정되는 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	목적	단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	비고
사	금평리 산○○	임야	생산관리	실거래	18,067	2024.11.18	선정
아	금당리 ○○○-○	대	생산관리	실거래	56,603	2022.04.26	선정
자	대영리 ○○○	전	생산관리	실거래	36,802	2024.07.06	선정

### 2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요 없음.(1.00)

### 3) 시점수정(지가변동률)

적용	지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
사	충청남도 홍성군	생산관리	2024.11.18 ~ 2025.04.22	0.234	1.00234
아	충청남도 홍성군	생산관리	2022.04.26 ~ 2025.04.22	2.482	1.02482
자	충청남도 홍성군	생산관리	2024.07.06 ~ 2025.04.22	0.588	1.00588

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 지역 요인의 비교

대상 토지는 거래사례와 인근 지역에 위치하는 바, 지역 요인은 대등함.(1.000)

## 5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
2	사	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		대상은 사례와 대등함.						
3	아	0.95	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.912
		대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)과 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.						
4	자	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상은 사례와 대등함.						

## 6) 거래사례 비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	거래사례 기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
2	사	18,067	1.000	1.00234	1.000	1.000	18,109	18,000	-
3	아	56,603	1.000	1.02482	1.000	0.912	52,903	53,000	-
4	자	36,802	1.000	1.00588	1.000	1.000	37,018	37,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

### 1) 시산가액(단위:원/m<sup>2</sup>)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
2	16,000	18,000	-
3	52,000	53,000	-
4	33,000	37,000	-

### 2) 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출된 바, 각 방법에서 적용된 요인 비교 및 가액 보정 작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가 기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바, 이를 본 감정평가에 적용할 토지 가액으로 결정하고자 함.

### 3) 토지 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	지목	용도지역	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비고
2	금평리 산57-2	임야	생산관리	자연림	1,488.0	16,000	23,808,000	-
3	금평리 160-2	대	생산관리	잡종지	274.0	52,000	14,248,000	-
4	금평리 149	전	생산관리	전	276.0	33,000	9,108,000	-
<b>합 계</b>							<b>47,164,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 구분건물의 감정평가

### 1. 감정평가 근거

대상은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계 법령에 근거하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가 방법

대상 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제13조, 동 법률 제20조, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 등에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리 상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치 형성 요인과 인근 동류형 유사 물건의 정상적인 가격수준, 거래 관행 등을 종합적으로 참작하여 건물의 전유부분·공용부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상은 구분건물로서 해당 부분만의 수익 및 비용 자료 추계와 인근에 유사한 수익 자료 수집이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 평가 대상 물건의 개요

### (1) 건물의 현황

소재지	충청남도 홍성군 광천읍 광천리 6-4		
구조	철근콘크리트구조/(철근)콘크리트지붕		
건축물 명칭	명성연립 나동	층수	지상 4층
용도지역	제2종 일반주거지역	주용도	다세대주택
연면적(m <sup>2</sup> )	652.08	대지면적(m <sup>2</sup> )	490.0
건폐율(%)	35.27	사용승인일	1996.05.09.
용적률(%)	133.05	관리상태	보통

### (2) 평가 대상 물건

기호	동	층	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	분양면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	이용상황
1	나	1	102	53.88	5.4	59.28	44.545	다세대주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시산가액의 산출

### (1) 비교 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 ]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
거	광천리 ○○○-○	○○빌라	1/102	76.11	53,000,000	696,360	2024.12.17	선정
너	광천리 ○-○	○○빌라	3/302	75.99	50,000,000	657,981	2024.11.26	-

#### 2) 비교 사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 거래시점에 따른 비교 가능성이 높고, 대상 물건과 물리적·위치적 가치 형성 요인이 유사한 사례를 선정하였음.

### (2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정 요인이 없는 것으로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “전국 주택 가격 동향조사” 중 대상 충청남도 지역의 연립다세대 종합 매매가격지수 활용하여 선정하되, 거래시점(평가시점)과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였으며, 거래시점(평가시점) 또는 기준시점이 그달의 15일 이후이고 평가시점 당시에 해당 달의 매매가격지수가 조사 공표된 경우에는 해당 달의 지수를 적용함.

구분	적용시점	매매 가격 지수	산식	시점수정치
본건	2025.04.22	96.1	96.1/96.5	0.99585
사례	2024.12.17	96.5		

### (4) 가치 형성 요인 비교

#### ①-1 개별요인 비교항목 (대상/사례)

구분	
조건	세부항목(주거용)
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로 구조(복도식, 계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	평가목적 등

#### ①-2 개별요인 비교치

대상	사례	외부요인	내부요인	호별요인			기타	비교치	비고
				층별효용비	호별효용비	기타			
1	거	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.97	-

본건은 사례와 대등함.  
※안정성, 환가성 등을 고려하여 기타요인을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 대상 물건의 단가 결정

기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	696,360	1.00	0.99585	0.970	672,666	673,000

## (6) 대상 물건의 시산가액

기호	동명	층	호명	전유면적(㎡) Ⓐ	결정단가(원/㎡) Ⓑ	산출가격(원) Ⓐ×Ⓑ	결정가격(원)
1	나	1	102	53.88	673,000	36,261,240	36,300,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 주변지역 유사 부동산 가격 수준

가격수준(원/㎡)(전유면적 기준)	700,000원 내외 수준임
--------------------	-----------------

#### (2) 인근 유사 부동산 평가사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
더	광천리 ○-○	○○빌라	3/301	53.88	37,000,000	686,711	2023.05.31	법원 경매

#### (3) 유사 물건의 경매 통계 분석

구 분	연립주택		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건율(%) (낙찰건수)	
충청남도	57.98	61.71	-
홍성군	64.31	64.93	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 주변지역 유사 부동산 가격수준, 인근 유사 부동산 평가사례, 유사 물건의 경매 통계분석 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상 물건의 특성으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교 검토하지 아니하였음.

## 3. 감정평가액 결정

기호	동/층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	나/1/102호	53.88	36,300,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액

구분	사정면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토지	2,038.0	-	47,164,000	-
구분건물	1개호	-	36,300,000	-
합 계			<b>83,464,000</b>	

### 2. 결정의견

대상 인근의 동일·유사한 부동산의 기준시점 당시 시세는 보합세로서, 상기의 평가사례 및 거래 사례, 인근 지역의 가격수준 등의 가격자료와 경매 통계 낙찰가율, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 적정하다고 판단됨.

### 3. 그 밖의 사항

-

# 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 충청남도 홍성군 광천읍 광천리	건물의 6-4 명성연립 나동	표시) 다세대주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층			36,300,000	비준가액, 공용면적포함
	[도로명주소] 충청남도 홍성군 광천읍 홍남로 775			1~3층 각층 4층 옥탑	177.84 118.56 21.60			
	(전유부분의	건물의	표시)		제1층 제102호 철근콘크리트조	53.88		
1.	(대지권의 동소	목적인 6-4	토지의 대	표시) 제2종 일반주거지역	979			
	(대지권의 (대지권의	종류) 비율)		1. 소유권	44.545 ----- 979	44.545		
	<b>합 계</b>						<b>₩36,300,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 토지 감정평가명세표

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	
2	충청남도 홍성군 홍동면 금평리	산57-2	임야	생산관리지역	1,488	1,488	16,000	23,808,000	
3	동소	160-2	대	생산관리지역	274	274	52,000	14,248,000	
4	동소	276	전	생산관리지역	276	276	33,000	9,108,000	
<b>합 계</b>								<b>₩47,164,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상은 충청남도 홍성군 홍동면 금평리 소재 "상하중 마을회관" 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)로서, 주위에는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하는바, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

대상까지 차량접근이 가능하며, 인근에는 대중교통시설인 버스정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

- 기호(1): 부정형 완경사지로서, '자연림'으로 이용중임.  
 기호(2): 부정형 완경사지로서, '잡종지'로 이용중임.  
 기호(3): 부정형 완경사지로서, '전'으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

- 기호(1),(2): 지적도상 맹지이나 인접필지를 통하여 출입가능함.  
 기호(3): 대상 남측으로 폭 3m 내외의 아스팔트 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 생산관리지역 가축사육제한구역(일부제한구역(200m 이내 : 소(700㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(2): 생산관리지역 가축사육제한구역(일부제한구역(200m 이내 : 소(700㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

기호(3): 생산관리지역 가축사육제한구역(일부제한구역(1300m 이내 : 소(700㎡ 이상), 말, 양, 염소, 젖소, 사슴))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 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

대상은 충청남도 홍성군 광천읍 광천리 소재 "광천 신랑2동 마을회관" 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서, 주위에는 다세대 및 다가구주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는바, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상까지 차량접근이 가능하며, 인근에는 대중교통시설인 버스정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지상 4층 건물 내 제1층 제102호로서,  
(사용승인일: 1996.05.09.)

- 외벽: 인조석치장 및 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등.,
- 내벽: 벽지 및 타일 마감 등.
- 바닥: 장판 및 타일 마감 등.
- 창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택 1개호(방3, 거실, 주방, 현관 등)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비, 전기시설 등이 구비되어있음.

# 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**

사다리형 평지로서, 다세대주택 부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

대상 남측으로 폭 8m 내외의 아스팔트 포장도로가 소재함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

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

**(9) 공부와의 차이**

-

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

-



# 위치도



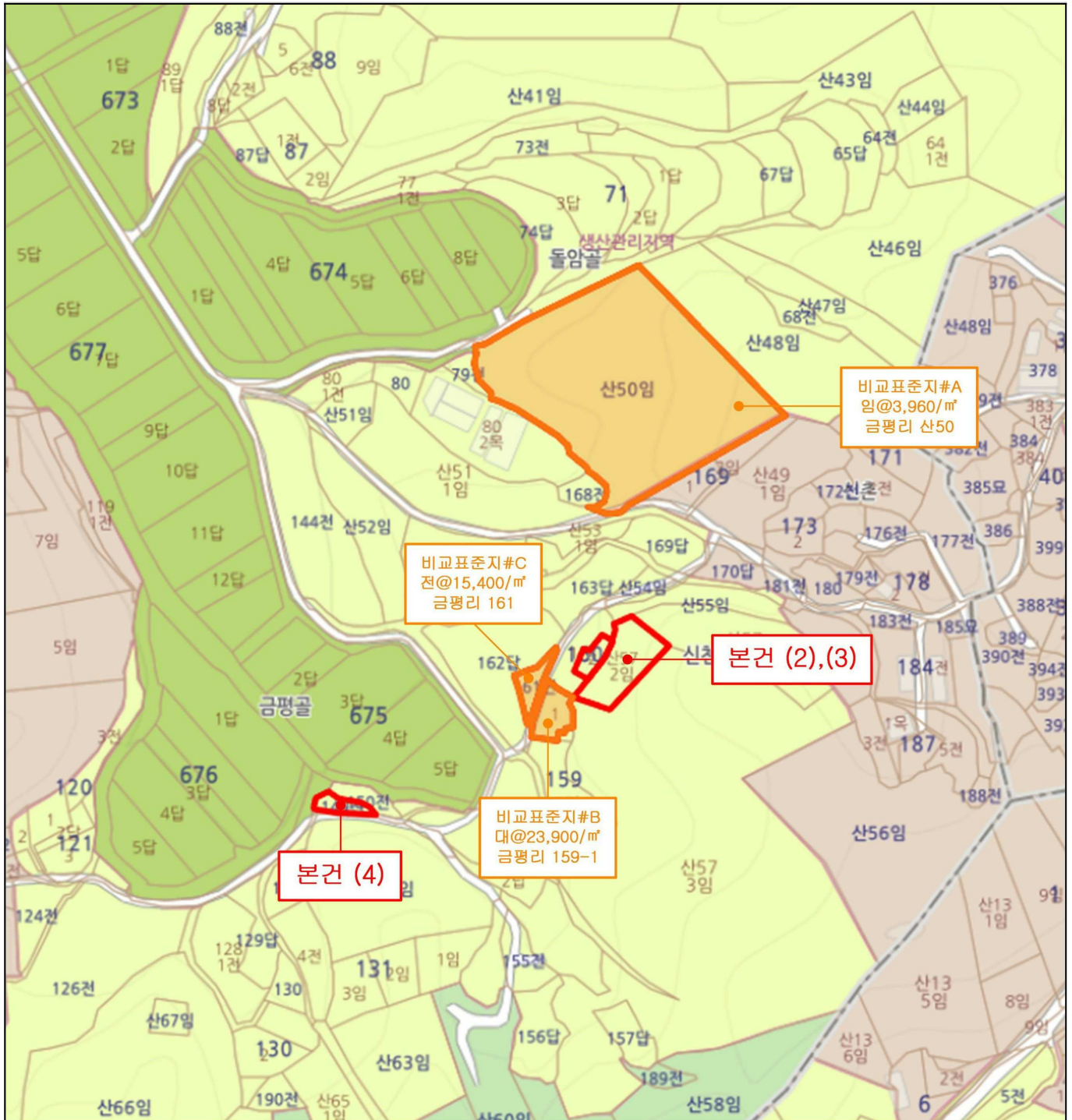
**소재지** 충청남도 홍성군 광천읍 광천리 6-4 명성연립 나동 1층 102호



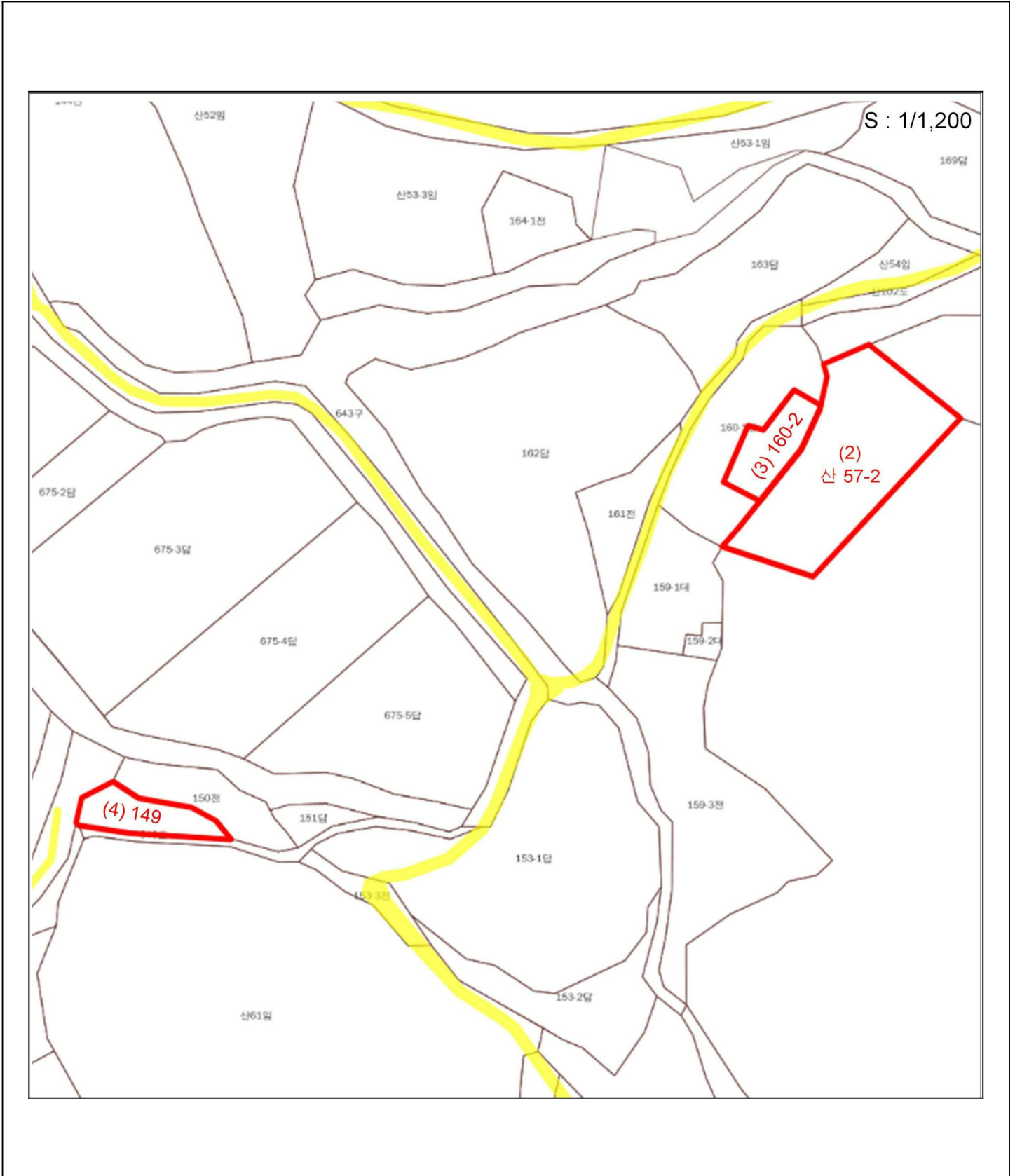
# 위치도



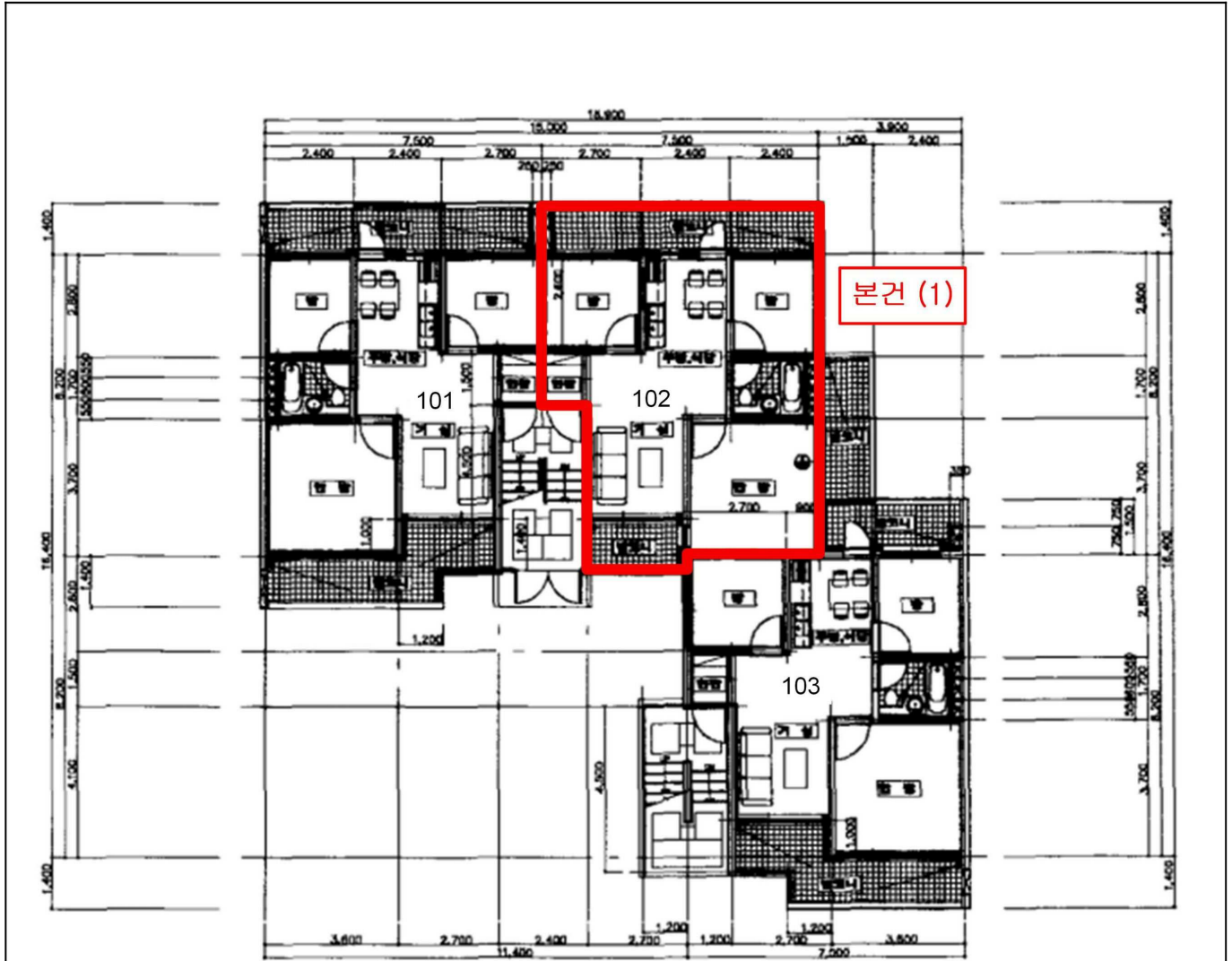
소재지 충청남도 홍성군 홍동면 금평리 산57-2 外



# 지 적 도



# 건물개황도



[ 광천리 6-4 명성연립 나동 제1층 호별배치도 ]

[ 면적산출근거 ]

(1) 제1층 제102호 공부면적: 53.88㎡



(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(3)



(4)



(4)

# 회 보 서

우)31198 충청남도 천안시 동남구 청수11로 13-17, 602호(청당동,  
제이제이타워)  
E-Mail : rbcn01@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-566-5450  
FAX. 041-566-5451

문서번호 : 250415-14-3101

시행일자 : 2025-04-23

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			·		
리			공		
과			람		
담					
당					
자					

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

2. 2025.04.15자 귀 제 『2025타경15654』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김미자 소유물건(2025타경15654)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)리얼티뱅크감정평가법인 총남지사  
지사장 총남지사장

# 수수료 청구서

( 전화: 041-566-5450, FAX: 041-566-5451 )

문서번호 : 250415-14-3101

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.15 자 귀 제 『 2025타경15654 』 호로 의뢰하신 『 충청남도 홍성군 광천읍 광천리 6-4 명성연립 나동 1층 102호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	136,800
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	7,360
	기타 실비	8,000
소 계	162,160	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	452,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	45,200	
합 계	497,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	497,200	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 : 351-6425-1300-23(예금주:리얼티뱅크감정평가법인 충남지사)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사  
지사장 충남지사장