

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양선경 소유물건(2025타경15730)

의뢰인: 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관
박응중

감정평가서번호: 250519-14-3101

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

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
장홍재

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사 지사장 충남지사장 (서명또는인)

감정평가액	일억육천구백일십오만칠천오백일십원정(₩169,157,510.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양선경 (2025타경15730)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.19	2025.05.19 ~ 2025.05.19	2025.05.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 6,597.0x- 9	토지	732.98	-	160,287,260
	건물	1 108.82x- 9	건물	12.09	-	8,870,250
	이	하	여	백		
합계						₩169,157,510
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 신진리 소재 “다진마을회관” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)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

기준시점이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 대상 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격 조사 완료일인 2025년 05월 19일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 05월 19일이며, 대상 물건에 대한 현황조사와 시장가격 수준 및 주변 환경에 대한 조사를 실시하였음.

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 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조·사용자재·시공 정도·부대설비 및 관리 상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래 사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부구조를 확인치 못하였고, 건축물 현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의거하여 내부구조를 도시하였는바, 경매 업무 진행시 재확인이 요망됨.
- (2) 대상물건 토지의 지적경계 및 현황은 지적도 등에 의한 개략적인 목측에 의하여 확인하였는바, 정확한 위치 및 지적경계는 측량 등 필요한 조치가 요망됨.
- (3) 본 건 기호 '1'~'5'는 공유지분 중 '양선경'씨 지분에 대한 평가로서, 위치확인이 불가능한바 개별요인 등 품등비교시 전체 토지 및 건물을 기준으로 비교하여 평가하였으며 공유지분 비율에 따라 면적 사정하였음.
- (4) 본 건 기호 '3' 토지 지상에 컨테이너 '㉠'이 소재하나, 이동이 용이하여 감정평가외 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건의 개요

토지	기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
	2	신진리 571-7	대	328.0x 1/9	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리 평지	118,900	'양선경' 지분
	3	신진리 571-2	전	1,807.0x 1/9	휴경지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	119,500	'양선경' 지분
	4	신진리 571-6	전	65.0x 1/9	휴경지	2종일주	세로(가)	부정형 평지	112,100	'양선경' 지분
	5	신진리 576-3	답	4,397.0x 1/9	답	2종일주	세로(가)	부정형 평지	90,200	'양선경' 지분
건물	기호	소재지	층수	연면적(㎡)	주구조	주용도				
	1	신진리 571-7 위 지상	지상 1층	108.82	블록구조/ 기타(전통기와형 칼라강판)지붕	단독주택				
			건폐율(%)	용적율(%)	사용승인일	비고				
		33.18	33.18	2015.06.25.	관리상태는 보통임.					

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: 2025.01.01.]

표준지 기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	신진리 560-3	293.0	대	주거나지	2종일주	세로(가)	사다리 평지	120,200	-
B	신진리 573	1,398.0	전	전	2종일주	맹지	사다리 평지	111,400	-

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 주거지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.149	2025년 3월까지의 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.064	2025년 3월의 변동률
(누 계) 2025.01.01 ~ 2025.05.19	0.250 (1.00250)	(1 + 0.00149) * (1 + 0.00064 * 49/31) ≒ 1.00250

※ 2025년 4월 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 (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 편익시설과의 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	장애의 동향 기타
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
기타조건	기타	장애의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 개별요인 비교치

일련 번호	표준지 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상은 표준지와 대등함.						
3~5	B	-	1.13	1.00	1.00	1.00	1.00	1.130
		대상은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.						

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 인근 지역 평가선례 및 거래사례

[출처: 협회 감정평가정보, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	용도지역	목적	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
가	신진리 ○○○-○	대	2종일주	법원경매	273,000	2020.09.16	선정
나	신진리 ○○○-○○	대	2종일주	법원경매	270,000	2020.11.19	-
다	신진리 ○○○	전	2종일주	법원경매	218,000	2020.01.07	선정
라	신진리 ○○○-○	전	2종일주	법원경매	191,000	2024.05.27	-
마	신진리 ○○○-○	대	2종일주	실거래	287,561	2022.11.14	선정
바	신진리 ○○○-○	전	2종일주	실거래	185,087	2023.12.21	선정

※ 기호(마) 토지, 건물 배분가액

총 거래가격	사용승인일	건물면적	토지면적	잔존년수	건물구조
54,000,000	1979.10.10	68.94	175.0	2/45	벽돌구조
산출산식: $[54,000,000 - 1,200,000 \times 2/45 \times 68.94] / 175.0 \approx 287,561$					

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	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	273,000	1.07693	1.000	1.000	294,002	2.440
	A	120,200	1.00250	1.000	1.000	120,501	
B	다	218,000	1.09814	1.000	0.800	191,516	1.715
	B	111,400	1.00250	1.000	1.000	111,679	

* 선례 기준 표준지 가격 산출내역

적용	지역	용도지역	기간		변동률(%)	시점수정치			
가	충청남도 홍성군	주거지역	2020.09.16 ~ 2025.05.19		7.693	1.07693			
지역요인	평가선례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	표준지	선례	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	A	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지와 선례는 대등함.									
적용	지역	용도지역	기간		변동률(%)	시점수정치			
다	충청남도 홍성군	주거지역	2020.01.07 ~ 2025.05.19		9.814	1.09814			
지역요인	평가선례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	표준지	선례	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	B	다	-	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
표준지와 선례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 인근 유사 토지의 지가수준

지리적 위치	용도지역	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
대상 주변	2종일주	대지	280,000원 내외	위치 도로 등에 따라 차등
대상 주변	2종일주	농경지	220,000원 내외	위치 도로 등에 따라 차등

⑤ 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 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	2.40	-
B	1.70	-

6) 공시지가 기준법에 의한 토지 단가

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출 단가 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
2	A	120,200	1.00250	1.000	1.000	2.40	289,201	289,000
3~5	B	111,400	1.00250	1.000	1.130	1.70	214,534	215,000

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 ²)	기준시점	비고
마	신진리 ○○○-○	대	2종일주	실거래	287,561	2022.11.14	선정
바	신진리 ○○○-○	전	2종일주	실거래	185,087	2023.12.21	선정

2) 사정보정

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

3) 시점수정(지가변동률)

적용	지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
마	충청남도 홍성군	주거지역	2022.11.14 ~ 2025.05.19	1.236	1.01236
바	충청남도 홍성군	주거지역	2023.12.21 ~ 2025.05.19	1.152	1.01152

4) 지역 요인의 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
2	마	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
		대상은 사례 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세함.						
3~5	바	-	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
		대상은 사례 대비 접근조건(교통의 편부)과 획지조건(일부도로 등)에서 우세함.						

6) 거래사례 비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	거래사례 기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
2	마	287,561	1.000	1.01236	1.000	1.080	314,404	314,000	-
3~5	바	185,087	1.000	1.01152	1.000	1.155	216,238	216,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

1) 시산가액(단위:원/m²)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
2	289,000	314,000	-
3~5	215,000	216,000	-

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 ²)	토지단가(원/m ²)	토지가액(원)	비고
2	신진리 571-7	대	2종일주	단독주택	36.44	289,000	10,531,160	'양선경' 지분
3	신진리 571-2	전	2종일주	휴경지	200.77	215,000	43,165,550	'양선경' 지분
4	신진리 571-6	전	2종일주	휴경지	7.22	215,000	1,552,300	'양선경' 지분
5	신진리 576-3	답	2종일주	답	488.55	215,000	105,038,250	'양선경' 지분
합 계							160,287,260	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액 산출 근거

1. 대상 건물의 개요

일련번호	구조	용도	면적(m ²)	사용승인일	관리상태	비고
1	블록구조 /기타(전통기와형 칼라강판)지붕	단독주택	98.82x 1/9	2015.06.25.	보통	'양선경' 지분
	경량철골구조 /판넬지붕	단독주택(참고)	10.0 1/9	2015.06.25.	보통	'양선경' 지분

2. 표준단가의 결정

(1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집[2022년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
01-01-04-01	일반주택	블록조/목조지붕틀 /시멘트기와	4	1,115,000	40 (35~45)
05-04-06-06	일반참고	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글/5.5m	4	588,000	35 (30~40)

(2) 적용 표준단가

일련번호	구조	용도	표준단가(원/m ²)
1	블록구조 /기타(전통기와형 칼라강판)지붕	단독주택	1,000,000
	경량철골구조 /판넬지붕	단독주택(참고)	500,000

※ 상기의 건축물 재조달원가 자료를 참고하되, 실제 투하된 공사비용, 마감자재의 수준 및 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 대상 건물에 설치된 전기 설비는 표준단가에 포함하였으며, 위생설비 및 난방설비 등은 부대 보정항가에 포함하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 결정

일련번호	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
1	1,000,000	표준단가포함	1,000,000	단독주택
	500,000	표준단가포함	500,000	단독주택(참고)

4. 감가수정 및 적용단가(원/㎡)

일련번호	재조달원가(원/㎡)	경제적 내용연수	경과연수	잔존연수	건물단가(원/㎡)	비고
1	1,000,000	40	9	31	775,000	-
	500,000	40	9	26	325,000	-

5. 건물가액의 결정

일련번호	용도	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	건물가액(원)
1	단독주택	10.98	775,000	8,509,500
	단독주택(참고)	1.11	325,000	360,750
합계				8,870,250

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	732.98	-	160,287,260	'양선경' 지분
건물	12.09	-	8,870,250	'양선경' 지분
합 계			169,157,510	

2. 결정의견

대상 인근의 동일·유사한 부동산의 기준시점 당시 시세는 보합세로서, 상기의 평가사례 및 거래 사례, 인근 지역의 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산하여 산정된 감정평가액은 적정하다고 판단됨.

3. 그 밖의 사항

-

토지건물 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	
1	충청남도 홍성군 광천읍 신진리 [도로명주소] 충청남도 홍성군 광천읍 충서로 206-24	571-7 위 지상	단독주택 및 창고	블록구조 기타(전통기와 칼라강판)지붕 단층	1	10.98	775,000	8,509,500	사용승인일: 2015.06.25. 1,000,000 x 31/40 '양선경'지분
			단독주택	1층	98.82x 9				
			창고	1층	10.0x 9				
2	동소	571-7	대	제2종 일반주거지역	1 9	36.44	289,000	10,531,160	'양선경'지분
3	동소	571-2	전	제2종 일반주거지역	1 9	200.77	215,000	43,165,550	'양선경'지분
4	동소	571-6	전	제2종 일반주거지역	1 9	7.22	215,000	1,552,300	'양선경'지분
5	동소	576-3	답	제2종 일반주거지역	1 9	488.55	215,000	105,038,250	'양선경'지분
합 계								₩169,157,510.-	
				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 광천읍 신진리 소재 "다진마을회관" 남측 인근에 위치하는 부동산 (토지)로서, 주위에는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하는바, 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

기호(2): 사다리 평지로서, '단독주택'으로 이용중임.
기호(3),(4): 부정형 평지로서, '휴경지'상태임.
기호(5): 부정형 평지로서, '답'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(2): 대상 서측으로 폭 6m 내외의 아스팔트 포장도로에 접함.
기호(3): 대상 북측으로 폭 6m 내외의 아스팔트 포장도로에 접함.
기호(4): 대상 동측 및 남측으로 폭 6m 내외의 아스팔트 포장도로에 접함.
기호(5): 대상 북측으로 폭 3m 내외의 비포장도로와 남동측으로 폭 4m 내외의 콘크리트 포장 도로에 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), (3): 공히 도시지역(2019-08-27), 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2018-02-28)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-07-30)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(2): 도시지역(2019-08-27), 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2018-07-30)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(4): 도시지역(2019-08-27), 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(전부제한구역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(2)~(5) 토지는 공유지분토지로서, 전체면적을 기준하여 의뢰지분비율에 따라 감정평가함.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

블록구조 기타(전통기와형칼라강판)지붕 단층 건물로서,
(사용승인일: 2015.06.25.)

외벽: 치장벽돌 마감 등.
내벽: 벽지 및 타일 마감 등.
바닥: 장판 및 타일 마감 등.
창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독주택(거실, 주방 및 식당, 방3, 다용도실, 욕실2, 현관 등) 및 창고로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수시설, 전기시설 등이 구비되어있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

-

건물감정평가요항표

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

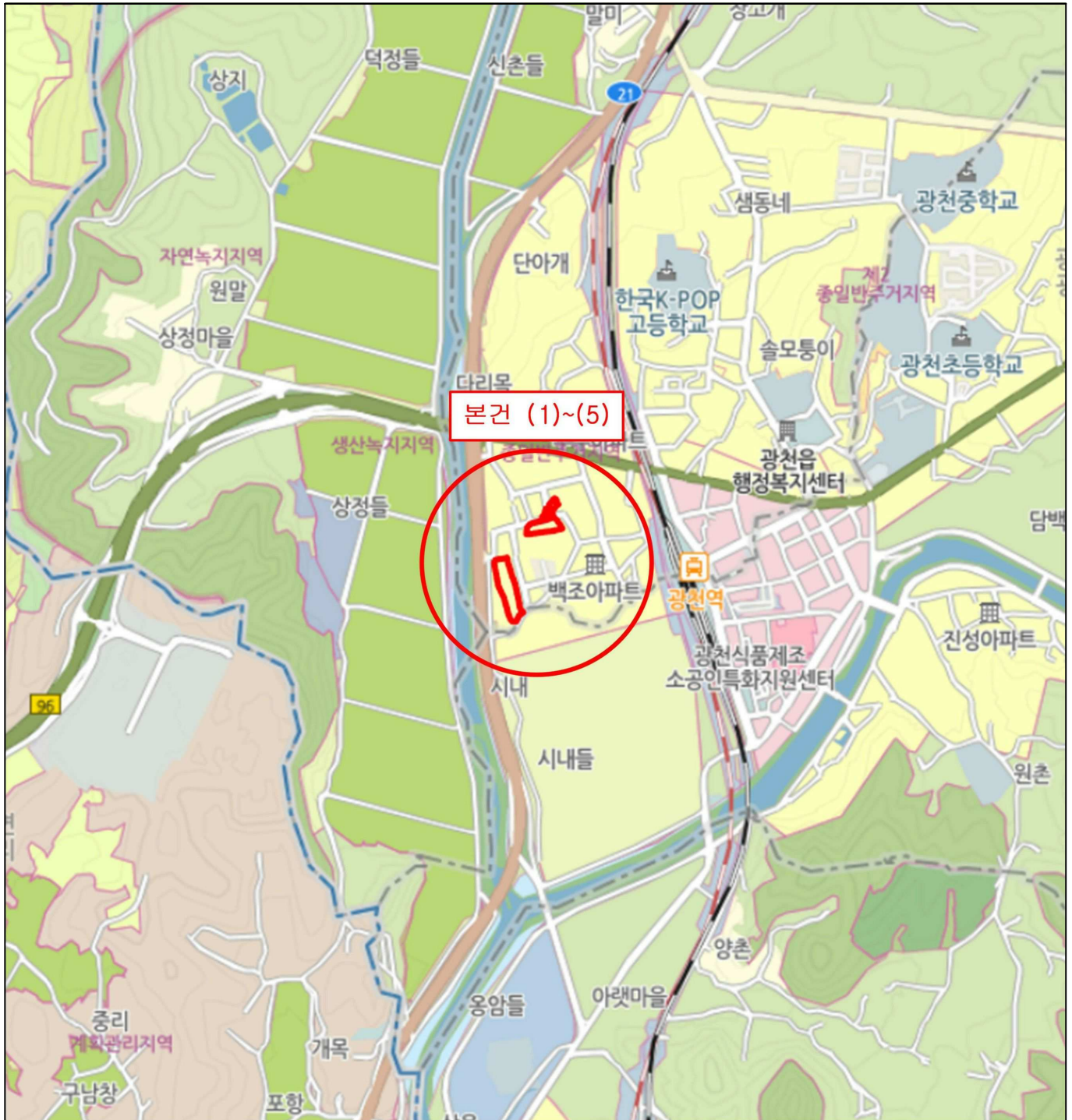
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도



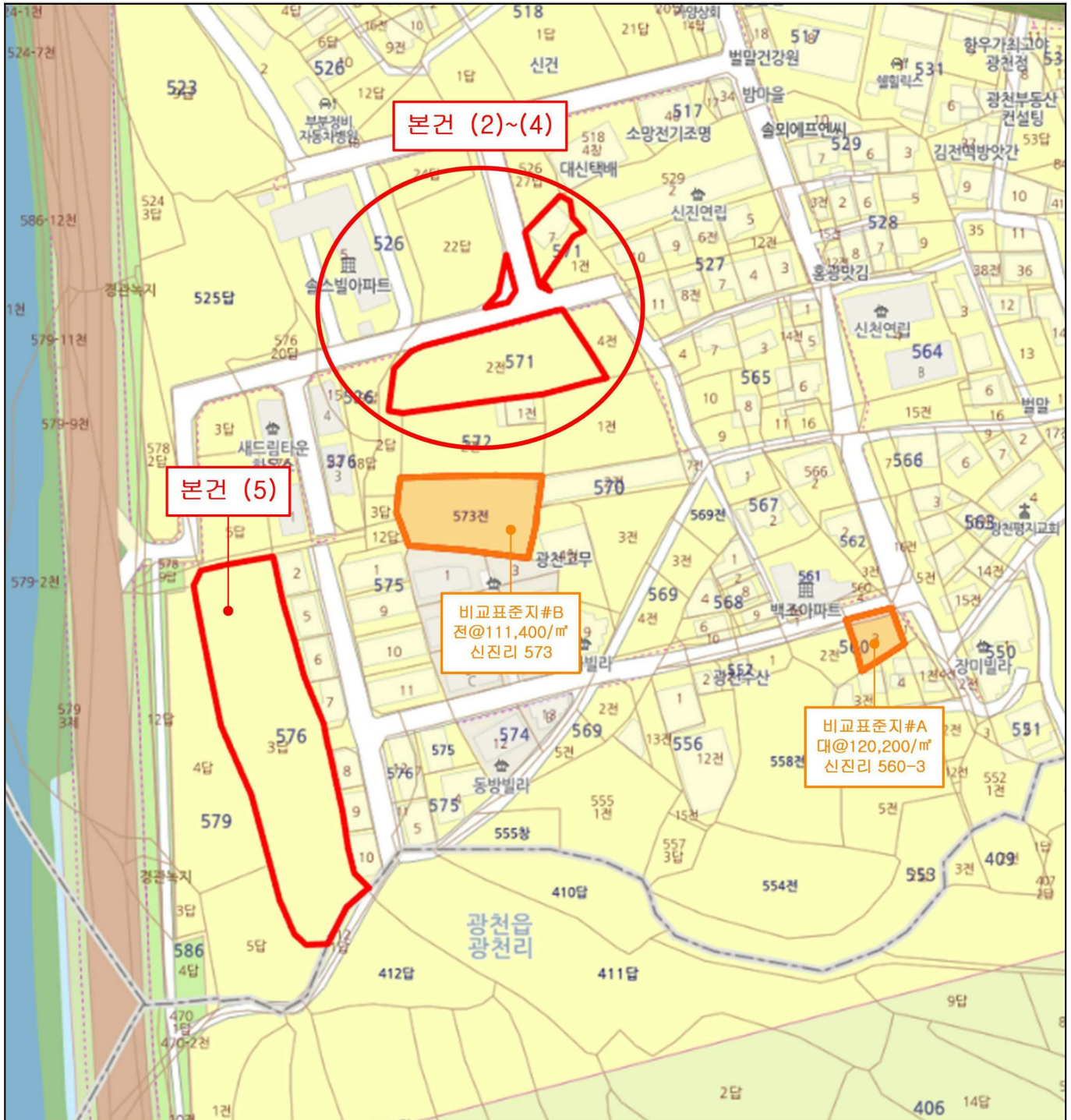
소재지 충청남도 홍성군 광천읍 신진리 571-7외



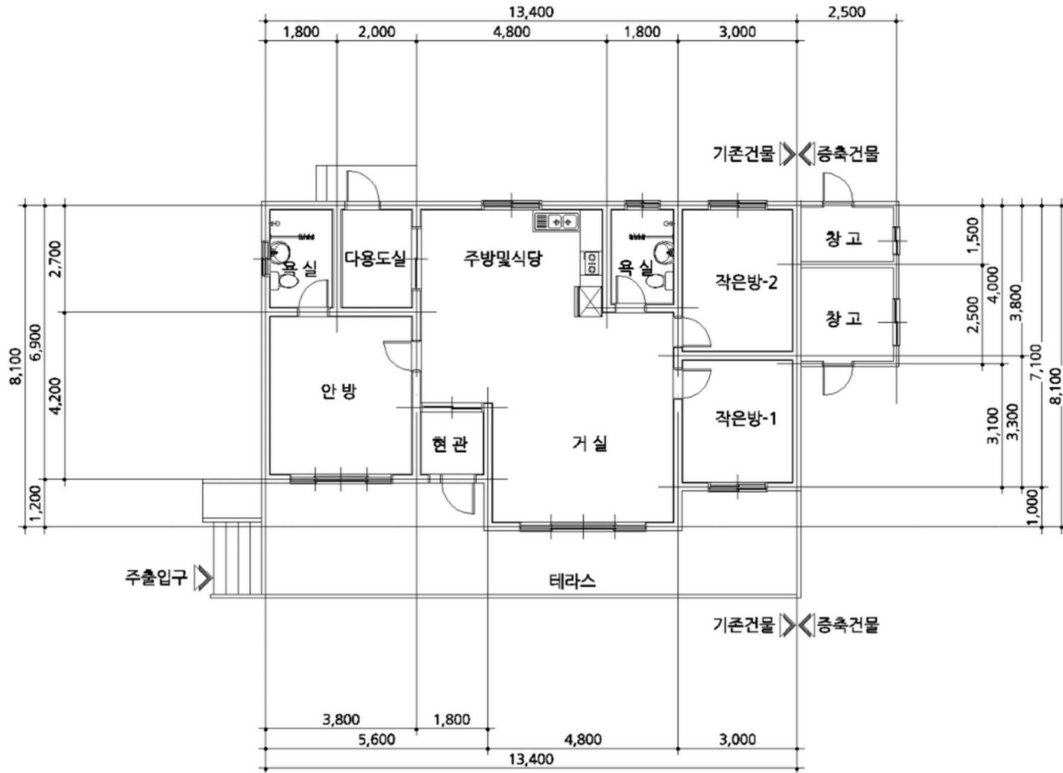
위치도



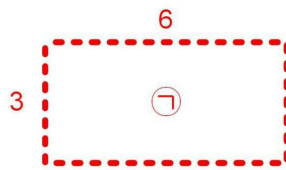
소재지	충청남도 홍성군 광천읍 신진리 571-7외
-----	-------------------------



건물개황도



[기호(1) 제1층 내부구조도]



[면적산출근거]

[제시 외 물건]

(1)제1층 공부면적: 108.82㎡

㉠ 컨테이너 약 18㎡



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



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 : 250519-14-3101

시행일자 : 2025-05-20

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	과	공		
담	당	자	람		

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

2. 2025.05.19자 귀 제 『2025타경15730』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『양선경 소유물건(2025타경15730)』 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 : 250519-14-3101

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.19 자 귀 제 『 2025타경15730 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 홍성군 광천읍 신진리 571-7외 주1동 』 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	304,858	
실	여 비	136,800
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	9,480
	기타 실비	6,000
비	소 계	162,280
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	467,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	46,700	
합 계	513,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	513,700	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사

지사장 충남지사장