



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	SJ10-251104-8001
평가금액	59,000,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가법인세종 중부지사 / 박범중
서명해쉬 페이지수	총 19 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가법인세종 중부지사 / 박범중	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-07 17:15:00.0
대표	감정평가법인세종 중부지사 / 박범중	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-07 17:15:00.0
심사자	감정평가법인세종 중부지사 / 최지수	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-07 17:15:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이영호 소유물건
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장
의뢰번호	2025-11610-A01
평가서번호	SJ10-251104-8001



(주)감정평가법인 세종

중 부 지 사

TEL.(044)865-7428 FAX.(044)864-7428



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용 하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 아니합니다.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박범종

(주)감정평가법인세종

중부지사

지사장

박범종

(서명또는인)

감정평가액	오천구백만원정(₩59,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장		감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영호		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2025.11.06	2025.11.06 ~ 2025.11.06	2025.11.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	59,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩59,000,000
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 최지수					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 충청남도 서천군 장항읍 신창리 소재 "장항중앙초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로, 한국자산관리공사 대전충남지역본부에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치" 를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 실지조사 기간

가. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2025-11-06 일 임.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025-11-06 일에 착수하여, 2025-11-06 일에 가격조사를 완료하였으며, 귀 의뢰문서에 의거하여 대상물건을 조사 및 확인함.

4. 감정평가기준 및 방법

가. 감정평가의 기준

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법규와 감정평가 실무기준 및 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가의 방법

1) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

① **원가방식** : 원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

② **비교방식** : 비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

③ **수익방식** : 수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

2) 감정평가방법 관련 규정

관 련 규 정 (감정평가에 관한 규칙)	세 부 내 용
제 7 조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제 11 조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제 12 조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함. 다만 주된 방법 적용이 곤란하거나 부적절한 경우 다른 방법을 적용할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 평가방법

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

2) 다른 평가방법

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략함.

3) 그 밖의 사항

대상물건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정함.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

5. 그 밖의 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지이용계획확인서 등을 근거로 하였음.
- 대상물건 현장 조사시 폐문부재로, 외관 및 도면 등을 기준으로 평가하였으니, 공매진행(입찰)시 현장조사를 통한 내부 등의 확인을 요함.
- 본 감정평가는 공매목적의 감정평가로서 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건의 개요

1. 대상물건

자료출처 : 집합건축물대장 등

소재지	서천군 장항읍 신창리 96-5								
구 조	철근콘크리트조			층 수	지상4				
사용승인일	1995-06-13			연면적(m ²)	1,334.00				
주용도	공부	연립주택			건폐율(%)/ 용적률(%)	55.46/ 176.45			
	현황	연립주택			대지면적(m ²)	756.00			
일련 번호	동	층/ 호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	전용률	대지권비율	비고
1	2	1/ 102	연립주택	76.290	7.085	83.375	92%	47.25/756	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법의 적용

1. 개요

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 산출산식

$$\text{구분건물 비준가격} = \text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{가치형성요인}$$

3. 비교사례의 선정

가. 인근지역 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등

기호	소재지	건물명	용도/ 호별위치	전유면적(m ²)	거래금액(원)	단가(원/m ²)	거래시점/ 사용승인일
1)	신창리 96-5	효진 아트빌라	연립주택 2동 3층 301호	76.29	61,000,000	799,580	2024-12-13 1995-06-13

나. 비교사례의 선정 및 사유

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 대상물건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례 1)를 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 선정한 사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 금액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 선정한 사례는 별도의 사정 개입여부는 포착되지 않음.

(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

시점수정은 비교사례의 거래시점부터 기준시점까지의 가격변동분을 반영하며, 대상물건과 유사한 주거용 집합건물의 매매가격지수를 적용하여 시점수정치를 결정함.

자료출처 : 한국부동산원 조사발표 등

구 분	기 간	시점수정치	비 고
연립다세대 지역 :충청남도 (24.12.13~25.11.06)	2024-12-13 ~ 2025-11-06	0.98705	연립다세대 지역 :충청남도(24.12.13~25.11.06) 거래시점 : 2024.12.13, 2024년11 월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.11.06, 2025년10 월 지수를 적용하여야 하나 발표이 전 이므로 2025년09월 지수를 적 용함 2024.12.13 매매 가격지수 (적 용:2024년11월) : 100.4 2025.11.06 매매 가격지수 (적 용:2025년09월) : 99.1 시점수정치 : $99.1/100.4 \approx 0.98705$

6. 지역요인

대상물건과 사례는 인근지역(대상 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하는 바, 제반지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가치형성요인

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	세부항목
단 지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단 지 내부요인	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

나. 가치형성요인 비교

일련 번호	사례	단 지 외부요인	단 지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	1)	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
검토의견 본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 열세함.						

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격

일련 번호	대상물건 호별위치	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	가치 형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
		기호	단가(원/㎡)						
1	102	1)	799,580	1.00	0.98705	1.00	0.980	773,440	773,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

가. 감정평가 사례

자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

기호	소재지	건물명	용도/ 호별위치	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점/ 사용승인일
2)	신창리 96- 5	효진 아트빌라	연립주택 2동 1층 102호	59,000,000	773,365	법원 경매	2025-09-12 1995-06-13

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	전유면적당 단가 (원/㎡)	비 고
연립주택	750,000 ~ 800,000 원/㎡ 내외 수준임.	

■ 인근지역 가격수준은 상권 및 배후지, 층별 및 호별위치, 건축물의 노후화등에 따라 다소 차이가 발생함.

2. 감정평가액 결정을 및 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별·향별·효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 매매사례, 평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 비준가격은 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	호별위치	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	비준가격 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)	비고
1	102	76.2900	773,000	58,972,170	59,000,000	
합 계				59,000,000 (원)		

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) 1	충청남도 서천군 장항읍 신창리 [도로명주소] 충청남도 서천군 장항읍 장항로 139번길 27	96-5 효진아트 빌라 제2동	연립주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층			59,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1층	333.5			
				2층	333.5			
				3층	333.5			
				4층	333.5			
	"	96-5	대	제2종일반주거지역	756	756		
				(내)				
				철근콘크리트조 제1층 제102호	76.29	76.29		
					47.25			
				(1) 소유권/대지권	-----	47.25		
					756			
	합 계						₩59,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

- 대상물건은 충청남도 서천군 장항읍 신창리 소재 "장항중앙초등학교" 북동측 인근에 위치함.
- 주위는 대체적으로 연립주택, 다가구주택, 단독주택 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시됨.

2. 교통상황

대상물건까지 제반차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 노선 및 배차간격 등을 고려시 보통임.

3. 건물구조

일련 번호	구 조	외 벽	내 벽	창 호	비 고
1	철근콘크리트조	타일붙임	인테리어마감	샷시	-

4. 이용상태 및 기타 설비내역

일련 번호	이 용 상 태	난방설비	위생 급배수설비	기타설비	비 고
1	연립주택	○	○	-	-

5. 토지의 형상 및 이용상황

평지인 부정형의 토지로서, 연립주택 건부지로 이용중임.

6. 인접도로 상태 등

대상물건은 동측으로 왕복 2차선 포장도로를 통하여 접근 가능함.

7. 토지이용계획 및 제한상태

일련 번호	토지이용계획확인서
	제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전 (1) 부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2015-11-13)(학교경계선으로 부터200미터이내)<교육환경 보호에 관한 법률>

8. 공부와의 차이

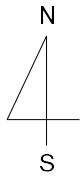
해당사항 없음.

9. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

전입세대확인서 - 이원민(1995-05-18) <2025-11-06>

광역위치도



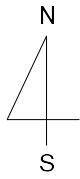
소재지

충청남도 서천군 장항읍 신창리 96-5



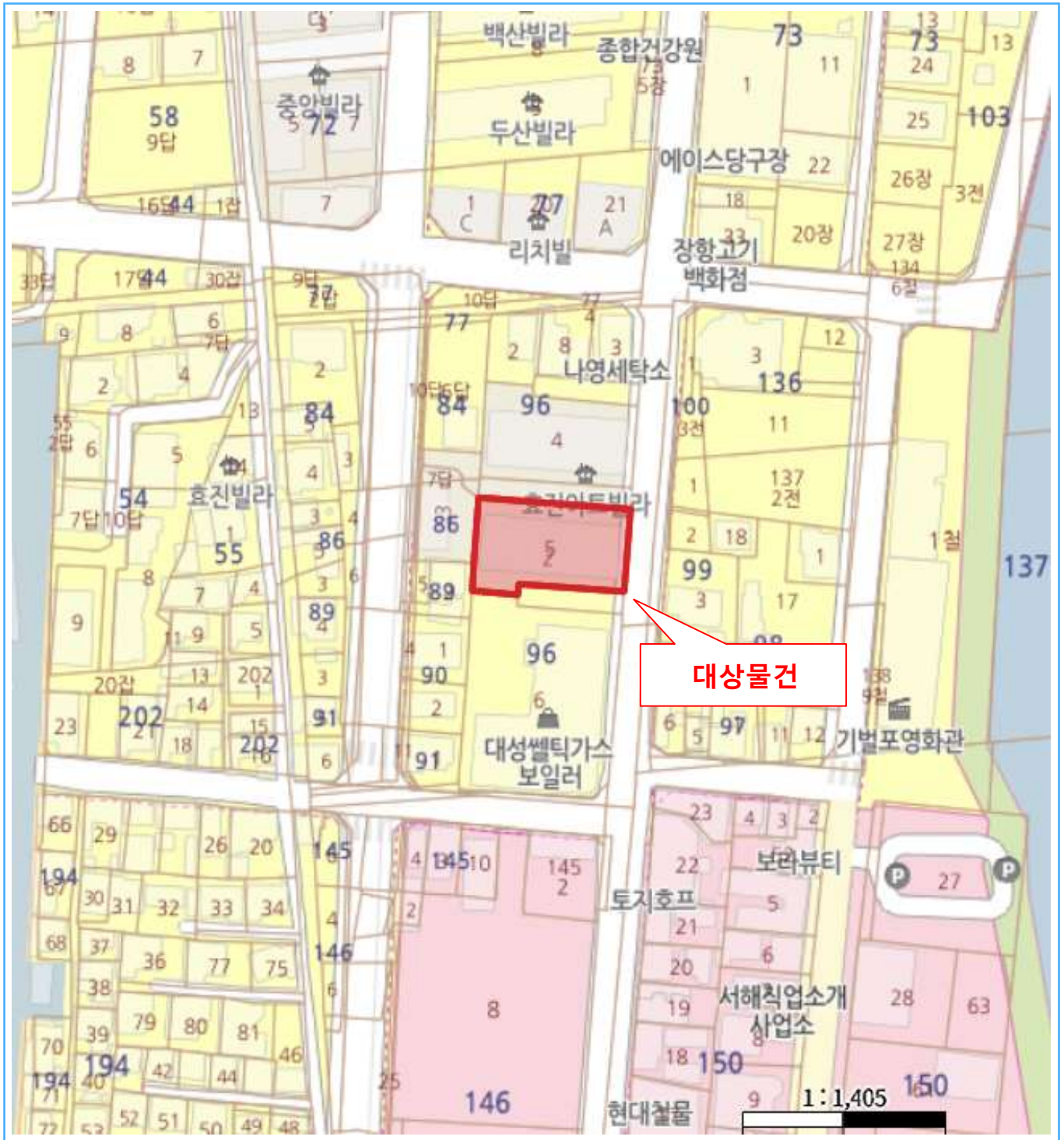
SJ10-251104-8001

상 세 위 치 도

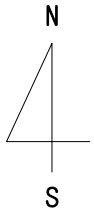


소재지

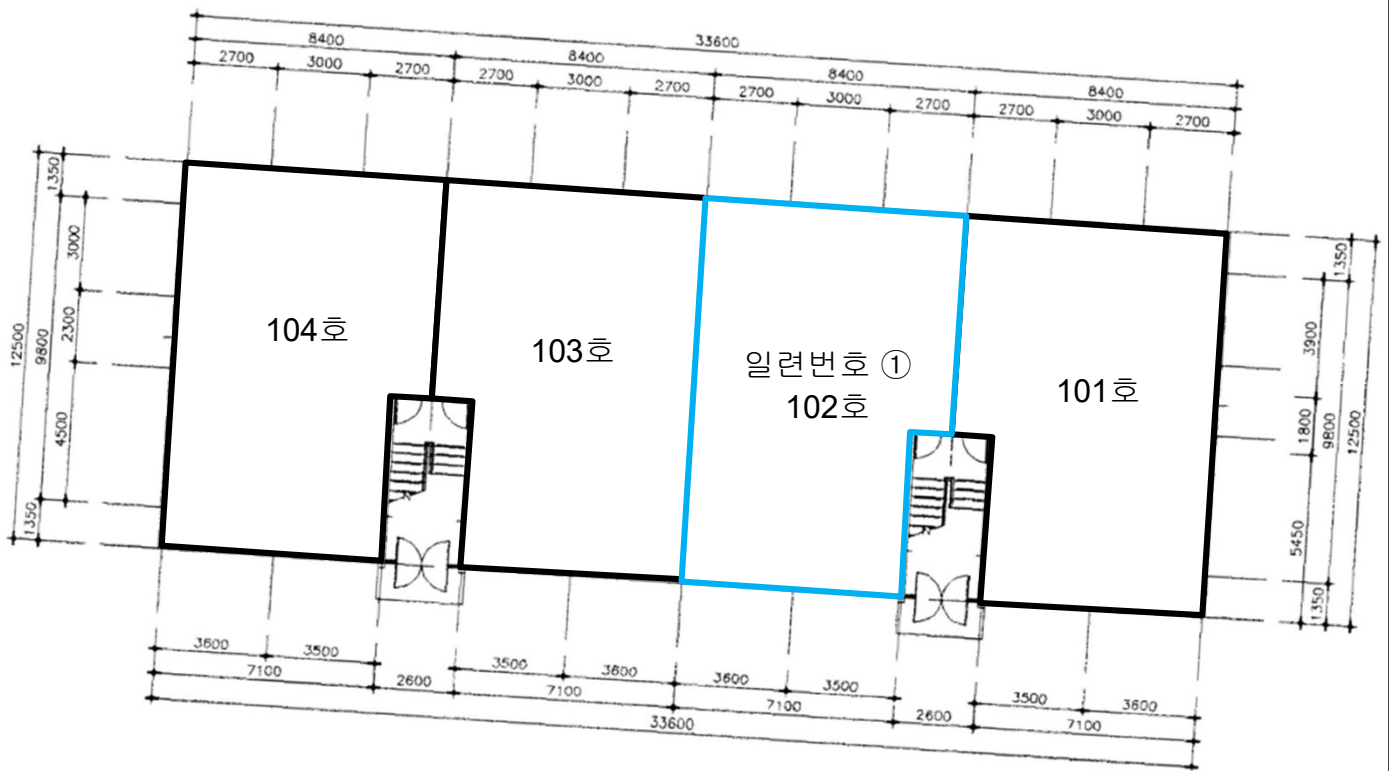
충청남도 서천군 장항읍 신창리 96-5



호 별 배 치 도



S : None Scale



일련번호 ① : 충청남도 서천군 장항읍 신창리 96-5 효진아트빌라 제2동 제1층 제102호

사 진 용 지



1. 대상물건 전경



2. 대상물건 입구

사 진 용 지



3. 대상물건 현관