

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 김희정 소유물건(2025타경15803)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박주인

감정평가서번호: TC-2507-0301

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.

더밸류감정평가법인(주) 충청지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
서문식

서문식



더밸류감정평가법인(주) 충청지사 지사장 서문식




감정평가액	사천칠백삼십팔만사천원정 (₩47,384,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인	감정평가 목적	법원경매
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매5계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김희정 (2025타경15803)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.07.08	2025.07.08 ~ 2025.07.08
			작성일 2025.07.10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	876	토지	876	-	47,384,000
		이	하	여	백	
합계						₩47,384,000

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

심사자 : 감정평가사

박죽영



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 홍성군 은하면 장척리 소재 "장신저수지" 남측 인근에 소재하는 토지에 대한 대전지방법원 홍성지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025.07.08 일임.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025.07.08 일에 실지조사를 하여 대상 물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의해 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례를 선정하여 대상 토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하여 토지평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지 (은하면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	장척리 231	182	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	17,800
2	장척리 232	694	대	주거나지	계획관리	맹지	부정형 평지	20,500

3. 비교표준지의 선정

인근지역내에 위치한 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 인접하여 가격형성상의 제요인이 비교 가능한 표준지를 비교공시지가 표준지로 선정하되, 당해 토지의 기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 아래의 공시지가를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 (은하면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장척리 392-1	전	581	계획관리	전	세로(가)	부정형 평지	19,500
B	장척리 382	대	880	계획관리	단독주택	세로(가)	자루형 평지	25,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 자가변동률

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

구 분	자가변동률	비 고
충청남도 홍성군 (25.01.01~25.07.08) (계획관리지역)	0.419% (1.00419)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.316 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.084 $(1 + 0.00316) * (1 + 0.00084 * 38/31)$ ≒ 1.00419

나. 생산자 물가지수

$$\frac{119.66 \text{ (2025년 05월)}}{119.52 \text{ (2024년 12월)}} \quad \text{≒} \quad 1.00117 \text{ (0.117\% 상승)}$$

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화에 대한 변동률로써 품목의 다양성, 가중치의 편중, 지역의 광역성 등으로 국지적인 지역의 자가변동추이를 보정함에 있어서 적절하지 아니하므로 자가변동률을 시점수정치로 결정함.

5. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

(농경지대)

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사
행정적 조건	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타 조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(주택지대)

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치

대상 토지 1) vs 비교표준지 A				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.87	본건은 표준지대비 농로의 폭 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			0.870	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(주택지대)

토지 기호 2) vs 비교표준지 B				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.87	본건은 표준지대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장, 보도, 계통연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	자연, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	대체로 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			0.870	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 국토해양부유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 [98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10), 2003다 38207(2004.5.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하고, 최근 인근 및 유사지역의 평가 선례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 토지가격의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

나. 인근지역 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
가	은하면 장척리 000-0	전	344	계획관리	2022.11.22	45,000	공매	-
나	천북면 신죽리 000-0	전	2,030	계획관리	2024.10.24	41,000	법원경매	-
다	천북면 신죽리 000-0	대	466	계획관리	2024.11.14	60,000	법원경매	-

다. 인근지역 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1#	은하면 장척리 000-0	전	230	계획관리	2021.10.18	12,000,000	52,173	토지 단가
2#	은하면 장척리 00	대	641	계획관리	2021.05.20	60,000,000	93,603	토지 단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용상황 등 제반 가치형성요인이 유사하고, 인근지역의 평균적인 가격수준이라고 판단되는 **평가사례 나), 다)** 를 선정하여 그 밖의 요인을 산정함.

마. 그 밖의 요인 보정을 산정

비교표준지 A vs 평가사례 나)						
구 분	단 가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준가격	41,000	1.00798	1.00	1.188	49,097	2.507
공시지가 기준가격	19,500	1.00419	-	-	19,582	
시점수정	충청남도 보령시 계획관리지역	기 간		변동률		
		2024.10.24 ~ 2025.07.08		0.798% (1.00798)		
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여, 제반 지역적인 요인은 대등함.(1.00)					
< 개별요인 산출근거 >						
개별요인	표준지는 사례대비 농로의 폭 등 접근조건, 경사 등 획지조건에서 우세함.					
	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인
	1.08	1.00	1.10	1.00	1.00	1.188

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 B vs 평가사례 다)							
구 분	단 가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
사례 기준가격	60,000	1.00710	1.00	1.090	65,864	2.572	
공시지가 기준가격	25,500	1.00419	-	-	25,607		
시점수정	충청남도 보령시 계획관리지역	기 간		변동률			
		2024.11.14 ~ 2025.07.08		0.710% (1.00710)			
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여, 제반 지역적인 요인은 대등함.(1.00)						
< 개별요인 산출근거 >							
개별요인	표준지는 사례대비 주위환경 등 환경조건에서 우세함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	1.090

바. 그 밖의 요인 보정률 결정

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례, 거래사례 및 인근지역 유사용도 토지의 정상적인 지가수준 등을 종합적으로 고려시 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용함이 적정한 것으로 판단됨.

비교표준지 기 호	그 밖의 요인 결정	
	산정치	적용치
A	2.507	2.50
B	2.572	2.57

8. 토지단가 산정

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	19,500	1.00419	1.00	0.870	2.50	42,590	43,000
2	25,500	1.00419	1.00	0.870	2.57	57,254	57,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법 등에 의한 평가

1. 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로 부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 지역요인, 개별요인이 유사하며 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 1#), 2#) 를 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1#	은하면 장척리 000-0	전	230	계획관리	2021.10.18	12,000,000	52,173	토지 단가
2#	은하면 장척리 00	대	641	계획관리	2021.05.20	60,000,000	93,603	토지 단가

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우에 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 적정한 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(충청남도 홍성군)

기호	용도지역	기 간	지가변동률 (%)
1#	계획관리지역	2021.10.18 ~ 2025.07.08	1.04443
2#	계획관리지역	2021.05.20 ~ 2025.07.08	1.05517

라. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

기호 (본건/사례)	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1/1#	-	0.83	1.00	0.97	1.00	1.00	0.805
	본건은 사례대비 농로의 폭 등 접근조건, 형상 등 획지조건에서 열세함.						
2/2#	0.87	0.90	0.76	1.00	1.00	1.00	0.595
	본건은 사례대비 가로의 폭 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세함.						

바. 토지단가 결정

본건 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	52,173	1.00	1.04443	1.00	0.805	43,865	44,000
2	93,603	1.00	1.05517	1.00	0.595	58,766	59,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(단위 : 원/㎡)

본건 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	43,000	44,000
2	57,000	59,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 본건의 감정평가액을 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였으며, 평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

본건 기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	182	43,000	7,826,000
2	694	57,000	39,558,000
합 계			47,384,000

- 끝 -

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	
1	충청남도 홍성군 은하면 장척리	231	전	계획관리지역	182	182	43,000	7,826,000	
2	"	232	대	계획관리지역	694	694	57,000	39,558,000	
합 계								₩47,384,000.-	
				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 은하면 장척리 소재 "장신저수지" 남측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택, 축사, 임야 등이 혼재하는 지역으로, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

기호 1),2): 공히 본건 인근까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1): 부정형의 평지로서, 현황 '전'으로 이용 중임.

기호 2): 부정형의 평지로서, 현황 '주거나지' 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 1), 2): 공히 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1),2) : 공히 계획관리지역(2018-02-20), 가축사육제한구역(일부제한구역(200m 이내 : 소(700㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지

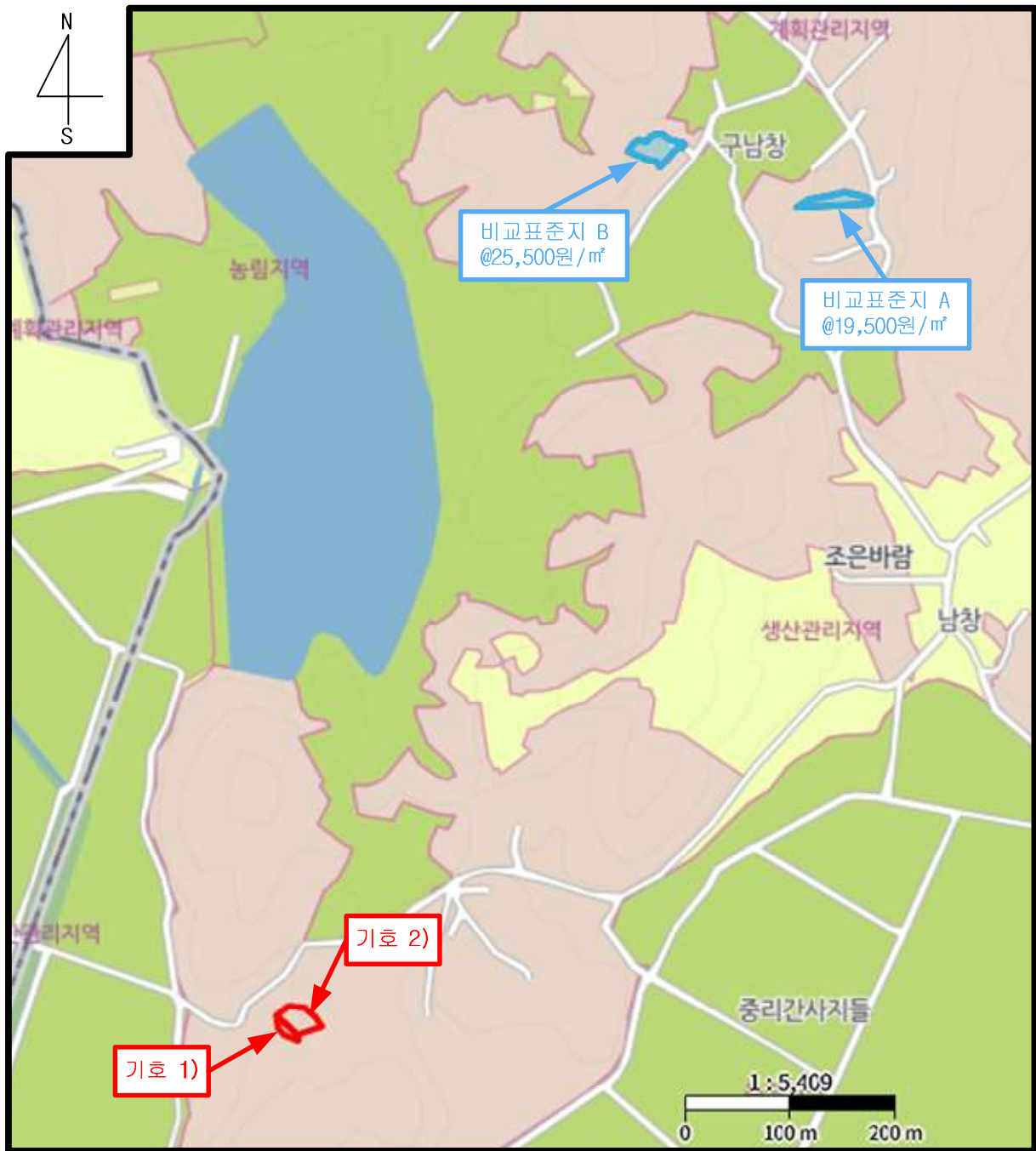
충청남도 홍성군 은하면 장척리 231외



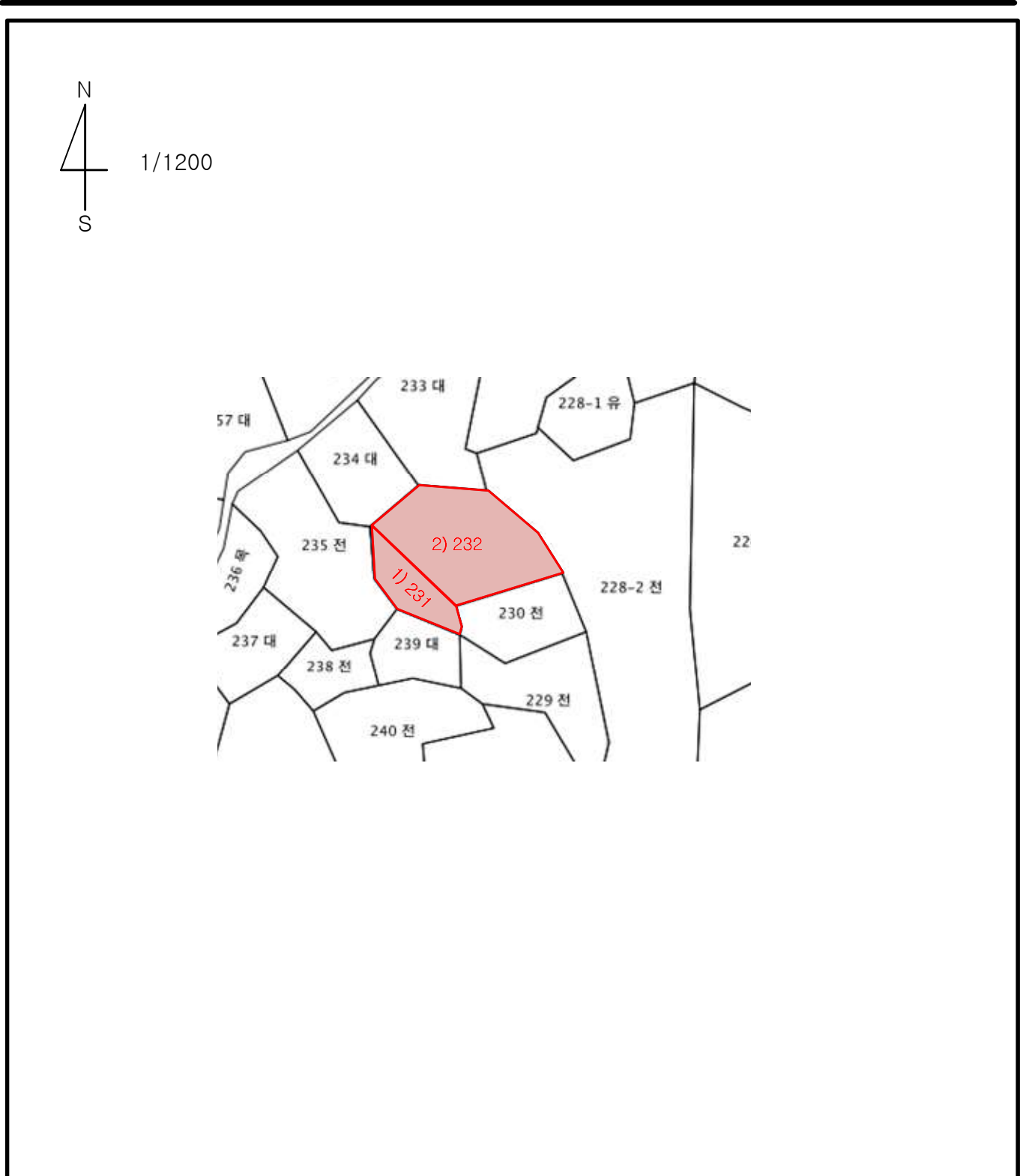
위 치 도

소재지

충청남도 홍성군 은하면 장척리 231외



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경(북동측)



본건 전경(북서측)

사 진 용 지



주위환경(북동측)



주위환경(북서측)

수수료 청구서

(전화: 041-417-7939, FAX: 041-417-7940)

문서번호 : TC-2507-0301

수 신 : 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박주인 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.02 자 귀 제 『 2025타경15803 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 홍성군 은하면 장척리 231외 』 에

대하여 붙임과 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	여 비	136,800
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	4,180
	기타 실비	4,000
비 소 계	144,980	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	434,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	43,400	
합 계	477,400	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	477,400	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

국민은행 두정역 : 475401-04-234981(예금주:더밸류감정평가법인(주) 충청지사)

보수기준 심사 필

더밸류감정평가법인(주) 충청지사

지사장 서문식

