감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	파산채무자 이하묵의 파산관재인 김태영 소유물건(2025타경12653)
의 뢰 인:	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수
감정평가서번호:	sj25-11111

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.

세종감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

노 수 정

감정평가액	삼억칠천삼백팔십삼만사백원정(₩373,830,400.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	파산채무자 이하묵의 파산관재인 김태영(2025타경12653)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.18	2025.11.18 ~ 2025.11.18	2025.11.19

감정평가내용	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
	토지	423	토지	423	284,000	120,132,000
	건물	132.4	건물	132.4	1,656,000	219,254,400
	제시외건물	(27.8)	제시외건물	(27.8)	-	34,444,000
	합 계					₩373,830,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 충청남도 천안시 서북구 입장면 홍천리 소재 “입장면행정복지센터” 남동측 인근에 위치하는 토지,건물에 대한 대전지방법원 천안지원 경매 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 가격시점

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.11.18. 로함.

4. 감정평가방법

1) 「감정평가에 관한 규칙」제10조 및 제15조에 따라 대상물건(토지,건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2) 본건 토지는 주변상황 등의 제반입지조건, 효용성, 이용상태 및 공시지가 수준 등을 고려하고 인근 유사토지의 시세 등을 고려하여 비준가격으로 평가하였음.

3) 본건 건물은 구조, 용재, 시공상태 및 현상 등을 고려하여 관찰감가에 의한 원가법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

1) 이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나,
타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사 · 개작 · 전재 할 수 없으며 이로인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

2) 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치를 감정평가한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.

3) 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여, 목측에 의거 개략적으로 조사하였으나, 정확한 지적관련 사항은 필요할 경우 측량을 요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제17조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

기호	소 재 지	지목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별지가 (원/㎡)
1	서북구 입장면 홍천리 94-5	대	423	주거용 단독	자연녹지	세로 (가)	자루형 평지	126,100

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 공시지가 기준법에 의한 토지단가 산정

1) 비교표준지 선정

가. 선정기준

① 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상제한이 같거나 유사할 것.

② 평가대상토지와 실제이용상황이 같거나 유사할 것.

③ 평가대상토지와 주위환경이 같거나 유사할 것.

④ 평가대상토지와 지리적으로 가까울 것.

나. 비교표준지 선정

본건에 적용할 비교표준지는“감정평가에 관한규칙 제14조”에 의거

2025.01.01.기준 공시지가표준지중 다음 공시지가표준지를 선택 적용하였음.

다. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소 재 지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	서북구 입장면 홍천리 114-1	대	486	단독 주택	자연 녹지	세각 (가)	사다리 평지	166,400

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제17조 제1항에 따라 평가대상토지의 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 지가변동률

본건이 소재하는 충청남도 천안시 서북구 “녹지지역”에 대한 국토교통부 발표 2025년도 11월 18일 까지의 지가변동률은 1.480% 임.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 형태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지 공시지가	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	166,400	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
평가대상 토지와 공시지가 표준지는 제반 가격 형성 요인 등에서 대등시 됨.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

(1) 인근의 매매사례

기호	소 재 지	토지 건물	면 적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
#1	입장면 홍천리 87-2	과수원	4,469	자연녹지 과수원	81,019	362,076	등기부 등본	'21.09.01
		건물	-					
#2	입장면 홍천리 97-1	과수원	1,630	자연녹지 과수원	68,914	112,330	등기부 등본	'20.12.10
		건물	-					
#3	입장면 홍천리 94-2	전	998	자연녹지 전	61,122	61,000	등기부 등본	'18.07.30
		건물	-					
#4	입장면 홍천리 169-4	전	1,154	자연녹지 전	173,310	200,000	등기부 등본	'25.08.29
		건물	-					
#5	입장면 홍천리 93-5	대	440	자연녹지 주거용단독	-	365,000	등기부 등본	'22.01.23
		건물	142.16					
#6	입장면 홍천리 94	대	424	자연녹지 주거용단독	-	420,000	등기부 등본	'22.04.19
		건물	134.66					
#7	입장면 홍천리 94-7	대	422	자연녹지 주거용단독	-	420,000	등기부 등본	'22.02.07
		건물	144.49					

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 인근 평가전례

【출처: 협회 감정평가정보】

기호	소 재 지	토지 건물	면 적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	총 평가액 (원)	평가목적 가격시점
#1	입장면 홍천리 93-5	대	440	자연녹지 주거용	288,000	361,284,000	담보
		건물	142.16				'22.01.17
#2	입장면 홍천리 94-5	대	423	자연녹지 주거용	300,000	373,720,000	담보
		건물	134.6				'22.04.21
#3	입장면 홍천리 97-3	과수원	18	자연녹지 과수원	165,000	2,970,000	보상
		건물	-				'22.09.30

(3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사토지	본건 인근에 위치하는 유사 토지의 시세는 @ 300,000 /㎡ 수준임.

(4) 기타요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 168 % (1.68)를 상향 보정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	166,400	1.01480	1.00	1.00	1.68	283,689	284,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 거래사례 비교법에 의한 토지단가 산정

1) 비교사례지 선정

가. 선정기준

① 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.

② 이용상황이 같거나 비슷할 것.

③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.

④ 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

나. 비교사례지 선정

본건에 적용할 비교사례지는 감정평가에 관한 규칙 제14조 및 감정평가 실무기준에 의거 상기 매매사례지 중 기호 “#5”를 선택 적용하였음.

2) 지가변동률

기 호	기 간	지 역	비 고
#5	‘22.01.17 ~ ‘25.11.19	충청남도 천안시 서북구 “녹지지역”	1.431 %

3) 지역요인 비교

본건과 비교사례지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨.【100/100】

4) 개별요인 비교

본건 기호	사례지 기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행정적 조 건	기 타 조 건	합계
1	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 토지단가 산정

본건 기호	비교사례지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	시산단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	토지단가 (원/㎡)					
1	#5	280,290	1.01431	1.00	1.00	284,300	284,000
(365,000,000 - (142.16 × 1,700,000) ÷ 440 ≒ 280,290)							

가. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

본건 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가는 거래사례비교법에 의해 산정된 토지단가와 비교할 때 토지가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 토지가액으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	**결정단가 (원/㎡)**
1	284,000	284,000	**284,000**

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제18조 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

기호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일
가	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 2층	132.4	단독주택	2021.11.23

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

【출처: 건물신축단가표】

구분	분류번호	구 조	용 도	급 수	표준단가(원/㎡)	내용연수
가	01-05- 05-09	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	4	1,366,000	50

※ 재조달원가 산정 자료 : ① 건물신축단가표(한국감정원), ② 주택신축단가표(협회)등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 부대설비 보정단가 결정

【출처: 건물신축단가표】

설 비 종 류	설 비 내 역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비등	
난방설비	LP가스보이라에 의한 보일러설비	

(3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	기호(가) 1,2층
재조달원가(원/㎡)	1,656,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물가액

구분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실 제 경과년수	유 효 경과년수	잔 존 가 치 율	적용단가 (원/㎡)
가 (1,2층)	1,800,000	50	4	4	0.92	1,656,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 천안시 서북구 입장면 홍천리	94-5	대	자연녹지	423	423	284,000	120,132,000	[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 입장면 망향로 1112-52
가	충청남도 천안시 서북구 입장면 홍천리	94-5	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	82.84	132.4	1,656,000	219,254,400	1,800,000 x 46/50
				2층	49.56				
	소 계							**₩339,386,400**	
	<제시외건물>								
ㄱ	충청남도 천안시 서북구 입장면 홍천리	94-5	거실 증축부분	샤시조 판넬지붕단층	(15.3)	15.3	1,000,000	15,300,000	
ㄴ	"	94-5 위지상	증축부분	철근콘크리트조 슬래브지붕단층	(11.5)	11.5	1,656,000	19,044,000	
ㄷ	"	94-5 위지상	창고	샤시조 판넬지붕단층	(1)	1		100,000	
	소 계							**₩34,444,000**	
	합 계							**₩373,830,400.-**	
				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

충청남도 천안시 서북구 입장면 홍천리 소재 "입장면행정복지센터" 남동측 인근에 위치하는 주거용건물 부지로, 주위 인근은 단독주택, 공장 및 농경지, 임야 등으로 형성된 근교 농촌 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 바,
대중 교통수단의 이용도 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고 평탄한 자루형의 토지로, 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 6m 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역) , 자연녹지지역
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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)

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

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

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층으로서,
외벽 : 스타코 마감
내벽 : 시멘몰탈위페인트 및 벽지마감
창호 : 하이샤시 임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.
1층 : 방, 주방, 거실, 욕실2, 다용도실, 보일러실,
2층 : 방2, 거실, 욕실

(3) 설비내역

각종 위생 급배수설비, LP가스 보일러에 의한 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

첨부한 "건물개황도" 참조요

(5) 공부와의 차이

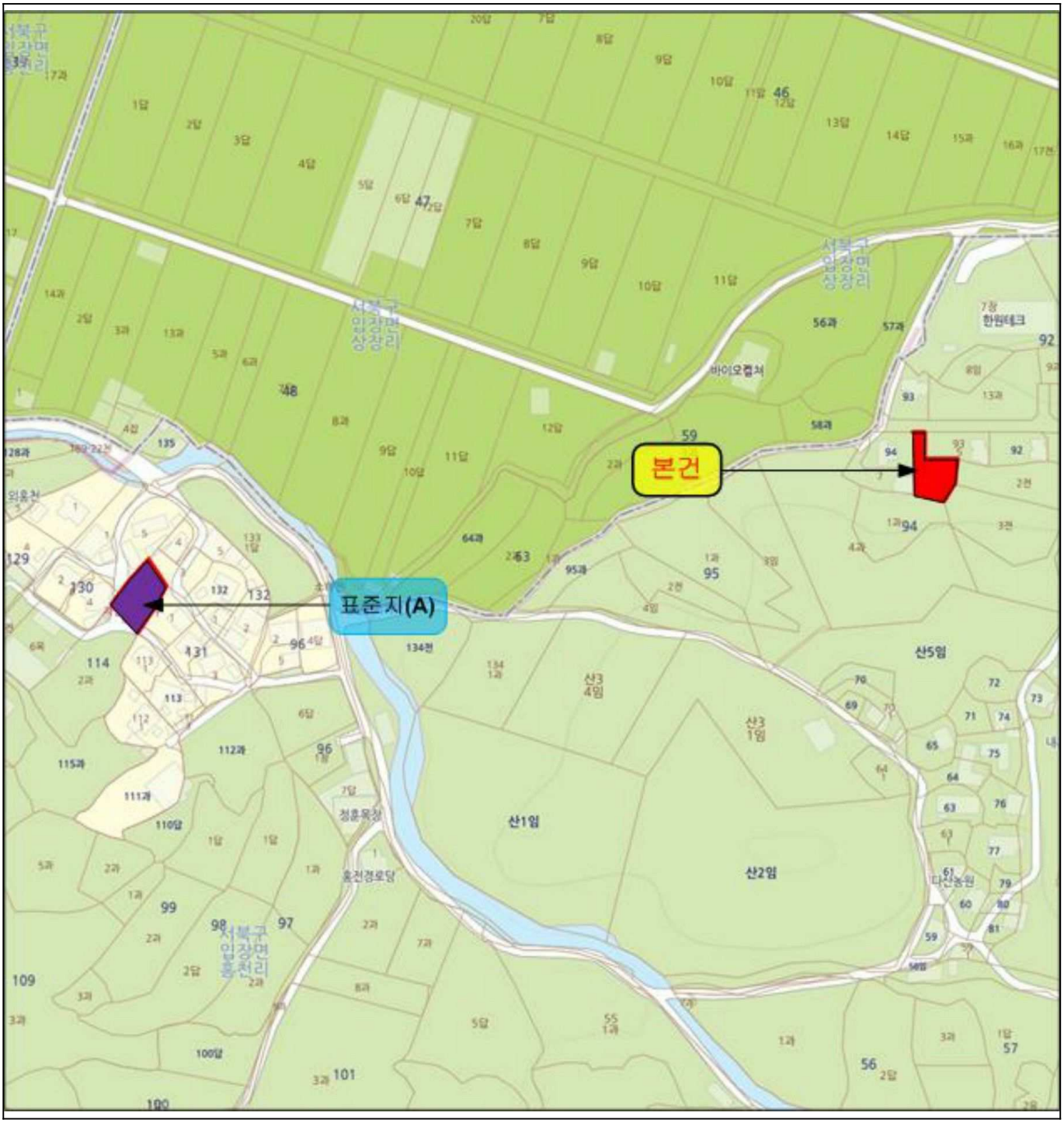
없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

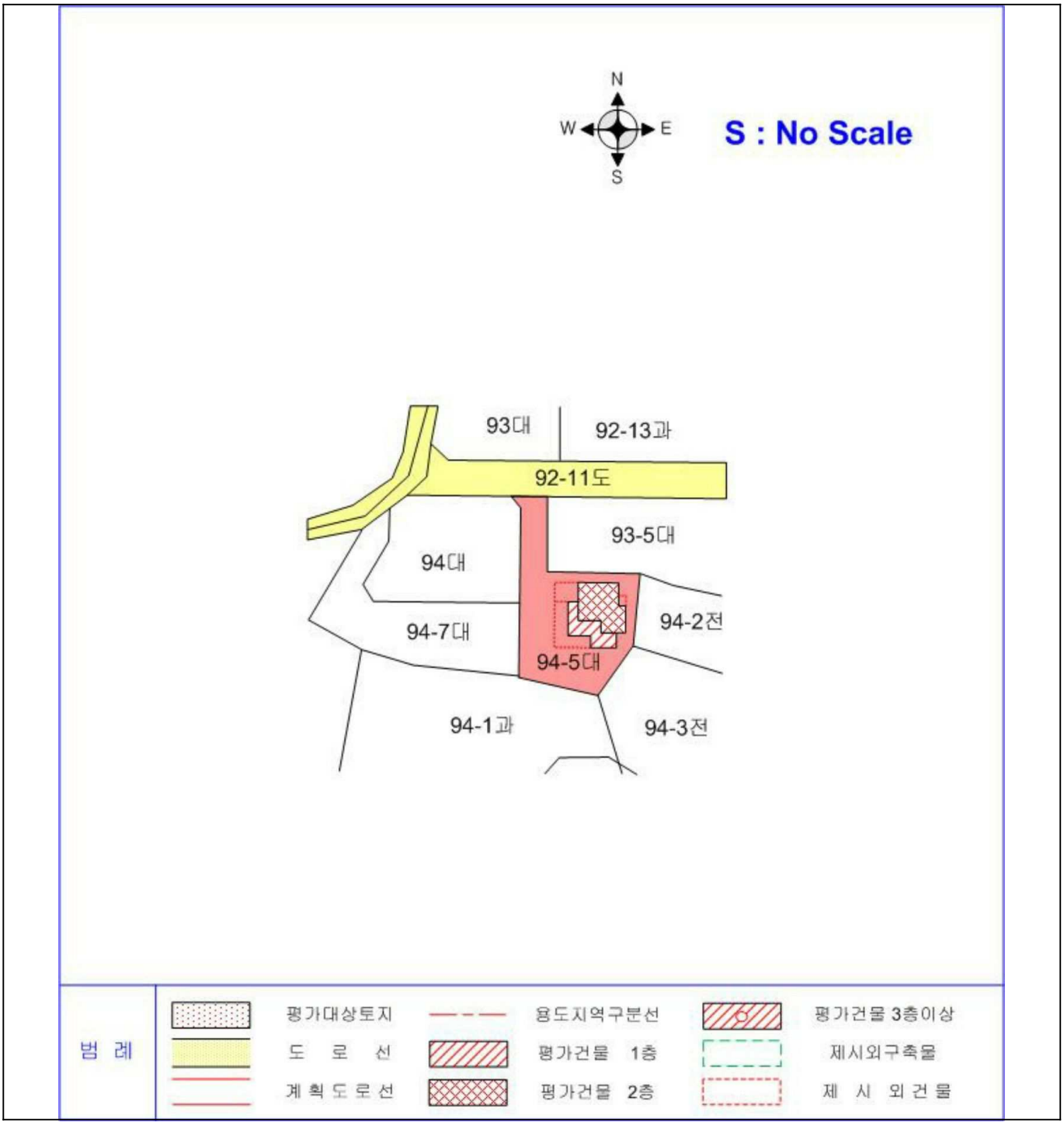
없 음.

위 치 도

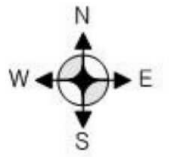
소 재 지	충청남도 천안시 서북구 입장면 홍천리 94-5



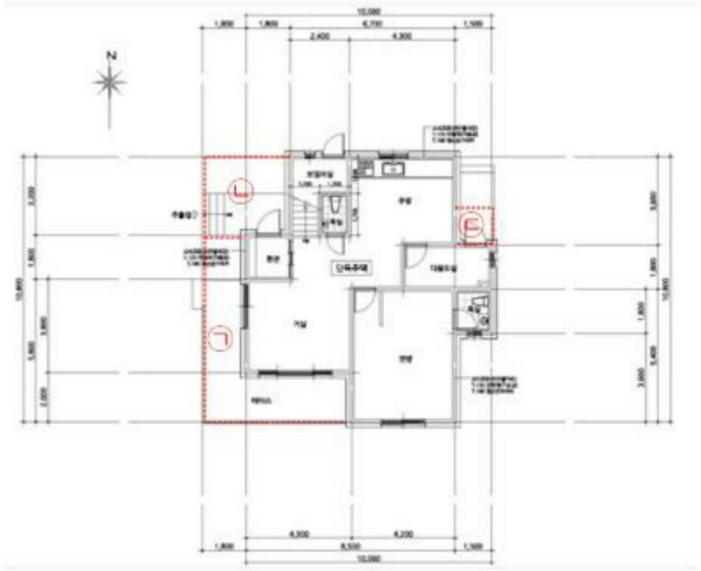
지 적 도


N
W
E
S
S : No Scale
93대
92-13과
92-11도
93-5대
94대
94-7대
94-2전
94-5대
94-1과
94-3전
범 례
평가대상토지
도 로 선
계획도로선
용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
제시외구축물
제 시 외 건 물

건 물 개 황 도

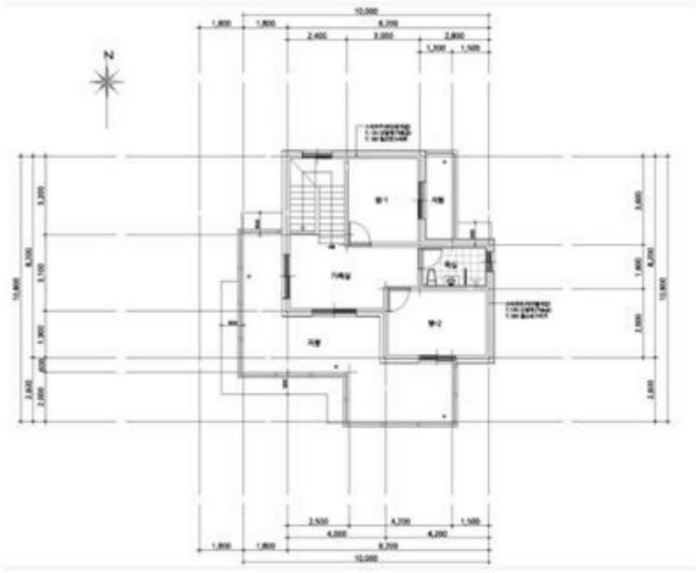


S : No Scale



(가)1층

< 제시외건물>
㉠ 거실증축부분 약 15.3㎡
㉡ 증축부분 약 11.5㎡
㉢ 창고 약 1㎡



(가)2층