

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영미 소유물건(2025타경11956)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 송석근

감정평가서번호: sj25-07081

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.

감정평가사
노수정

(인)

감정평가액	일천구백삼십칠만육백이십원정(₩19,370,620.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영미 (2025타경11956)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.21	2025.07.21 ~ 2025.07.21	2025.07.23		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	전	2 39x-- 11	토지	53.28	-	16,305,920
	대	2 254.6x-- 11				
	제시외건물	18.54	건물	18.54	-	3,064,700
합계					₩19,370,620	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 충청남도 천안시 서북구 성거읍 천흥리 소재 “천흥마을” 내에 산재하여 위치하는 토지에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 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 2025.07.21.로함.

4. 감정평가방법

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

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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

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

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	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별지가 (원/㎡)
1	서북구 성거읍 천흥리 110-1	전	39	전	자연녹지	세로 (가)	사다리 평지	150,200
2	서북구 성거읍 천흥리 263-18	대	254.6	대	자연녹지	세로 (가)	사다리 평지	190,600

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	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	서북구 성거읍 천흥리 94	대	1,484.2	단독 주택	자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	181,600
B	서북구 성거읍 천흥리 227	대	323	단독 주택	자연녹지	세로 (가)	사다리 평지	193,000

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 “자연녹지지역”에 대한 국토교통부 발표 2025년도 07월 21일 까지의 지가변동률은 0.718% 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	181,600	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.10
평가대상토지는 획지조건에서 공시지가표준지는 세로(가)인데 반하여 각지로 표준지에 비하여 다소 우세하고 여타 가격 형성 요인등은 대등시됨.								
2	193,000	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.90
평가대상토지는 획지조건에서 인근토지보다 저지로 다소 열세이고 여타 가격 형성 요인등은 대등시됨.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

(1) 인근의 매매사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	성거읍 천흥리 252-9	대	150.3	자연녹지 주거용단독	339,321	51,000	등기부 등본	'25.04.03
		건물	-					
#2	성거읍 천흥리 216-9	대	311	자연녹지 단독주택	1,012,861	315,000	등기부 등본	'24.03.30
		건물	451.64					
#3	성거읍 천흥리 225-1	대	484.1	자연녹지 주거나지	309,708	149,930	등기부 등본	'23.10.25
		건물	-					
#4	성거읍 천흥리 225-9	대	194.4	자연녹지 단독주택	316,100	61,450	등기부 등본	'23.10.25
		건물	68.97					
#5	성거읍 천흥리 267	답	453.8	자연녹지 답	193,918	88,000	등기부 등본	'23.08.17
		건물	-					
#6	성거읍 천흥리 107-1	대	317	자연녹지 주거용단독	604,100	191,500	등기부 등본	'22.02.01
		건물	-					
#7	성거읍 천흥리 263-14	대	634	자연녹지 단독주택	339,116	215,000	등기부 등본	'20.10.24
		건물	95.32					

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 인근 평가전례

【출처: 협회 감정평가정보】

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#1	성거읍 천흥리 215-3	답	590	자연녹지 주거용단독	461,000	271,990,000	담보
		건물	-				'22.01.13
#2	성거읍 천흥리 105	답	1,583	자연녹지 주거용단독	285,000	451,155,000	담보
		건물	-				'22.04.08
#3	성거읍 천흥리 205-1	전	1,059	자연녹지 과수원	350,000	370,650,000	담보
		건물	-				'24.07.01
#4	성거읍 천흥리 263-20	답	499	자연녹지 단독주택	335,000	180,090,350	담보
		건물	66.33				'25.01.10
#5	성거읍 천흥리 263-19	전	46.29	자연녹지 주거나지	304,000	14,072,160	경매
		건물	-				'25.05.07

(3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사토지	본건 인근에 위치하는 농경지의 시세는 약 @310,000/㎡ 수준임.
---------	---

(4) 기타요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을
기하기 위하여 150 및 175% (1.50 및 1.75)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	181,600	1.00718	1.00	1.10	1.50	301,791	302,000
2	193,000	1.00718	1.00	0.90	1.75	306,157	306,000

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 “#3를 선택 적용하였음.

2) 지가변동률

기 호	기 간	지 역	비 고
#3	'23.10.25 ~ '25.07.21	충청남도 천안시 서북구 “자연녹지지역”	2.365 %

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	행 정적 조 건	기 타 조 건	합계
1	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95
2	#3	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98

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	#3	309,208	1.02366	1.00	0.95	300,697	301,000
2	#3	309,208	1.02366	1.00	0.98	310,193	310,000

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	302,000	301,000	302,000
2	306,000	310,000	306,000

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 천안시 서북구 성거읍 천흥리	110-1	전	자연녹지지역	2 39x-- 11	7.09	302,000	2,141,180	김영미지분 (11분의 2)
2	충청남도 천안시 서북구 성거읍 천흥리	263-19	대	자연녹지지역	2 254.6x-- 11	46.29	306,000	14,164,740	김영미지분 (11분의 2)
소 계								₩16,305,920	
	<제시외 건물>								
ㄱ	충청남도 천안시 서북구 성거읍 천흥리	263-19 위 지상	주택	철근콘크리트조 스라브지붕 1층	2 (72)x-- 11	13.09	180,000	2,356,200	관찰감가 수정
ㄴ	충청남도 천안시 서북구 성거읍 천흥리	263-19 위 지상	주택	판넬조 강판지붕 2층	2 (30)x-- 11	5.45	130,000	708,500	
소 계								₩3,064,700	
합 계								₩19,370,620.-	
				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 천안시 서북구 성거읍 천흥리 소재 "천흥마을" 내에 산재하여 위치하고 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 섞여있는 지방도변농촌지대로 제반주위환경은 보통인편임.

(2) 교통상황

본건은 인근까지 차량 접근 가능하고, 인근 간선도로 및 버스정류장과의 거리 등으로 보아 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 부정형의 평지로서, "전(보통작물)"으로 이용중임.
기호2 부정형의 완경사지로서, "주거용건부지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1 동측으로 폭 약 3M 내외의 포장도로와 접함.
기호2 동측으로 폭 약 2~3M 내외의 포장도로와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1

도시지역(천안도시지역) , 자연녹지지역 , 자연취락지구(2023-08-01)(자연취락지구17)
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

기호2

도시지역(천안도시지역) , 자연녹지지역 , 자연취락지구(2023-08-01)(자연취락지구17)
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

기호2 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물(ㄱ,ㄴ)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

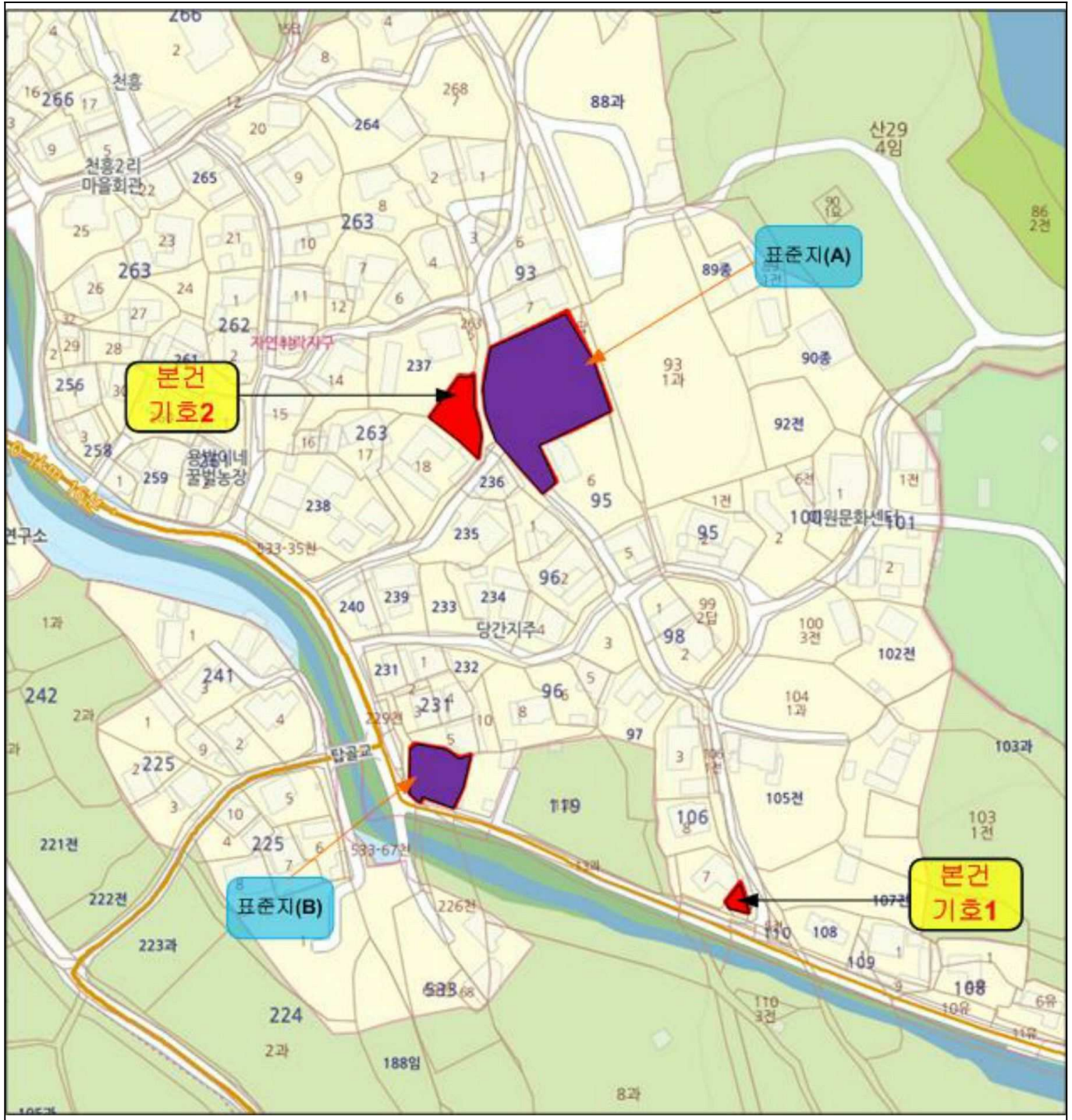
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

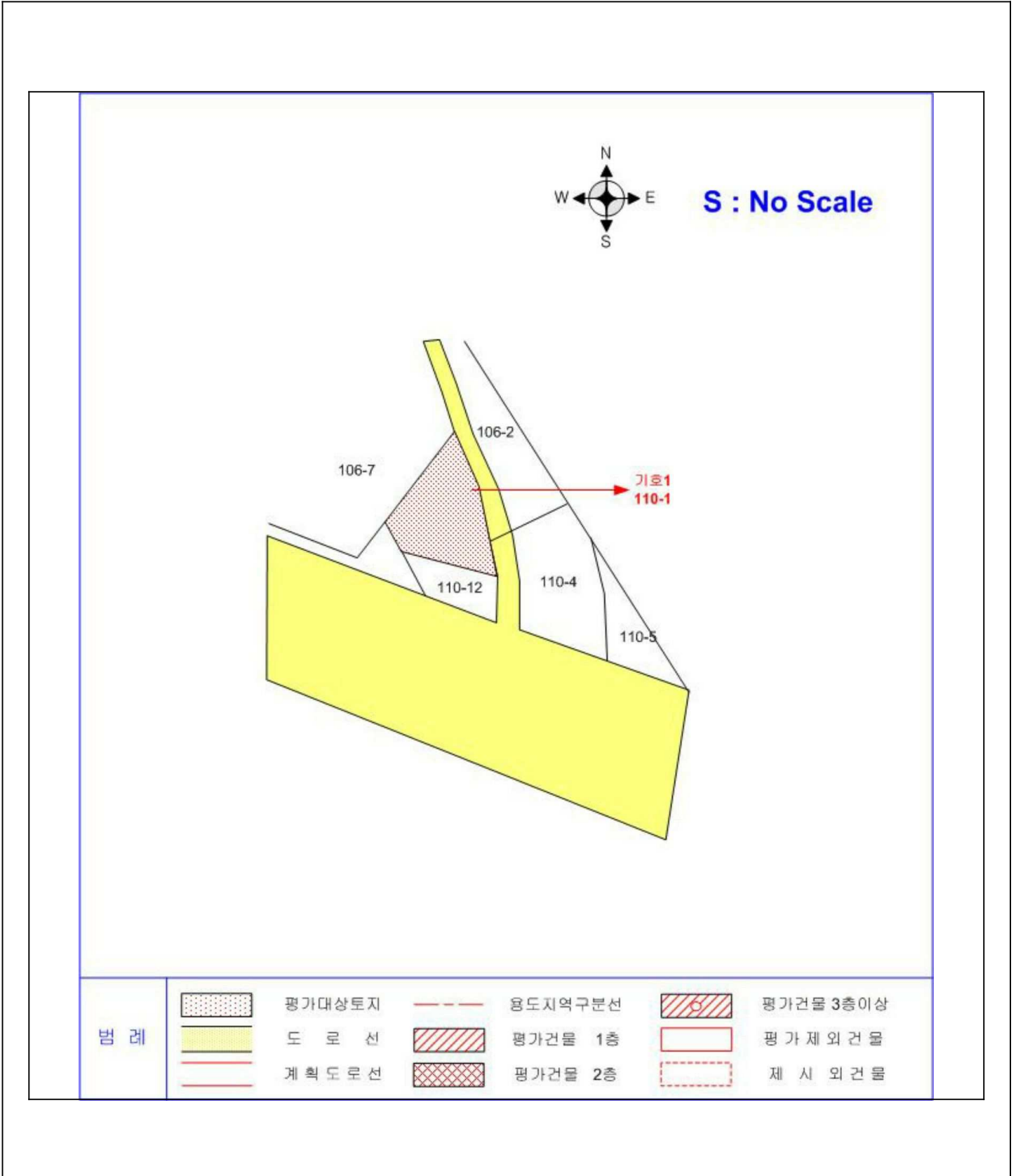
위치도



소재지 충청남도 천안시 서북구 성거읍 천흥리 110-1

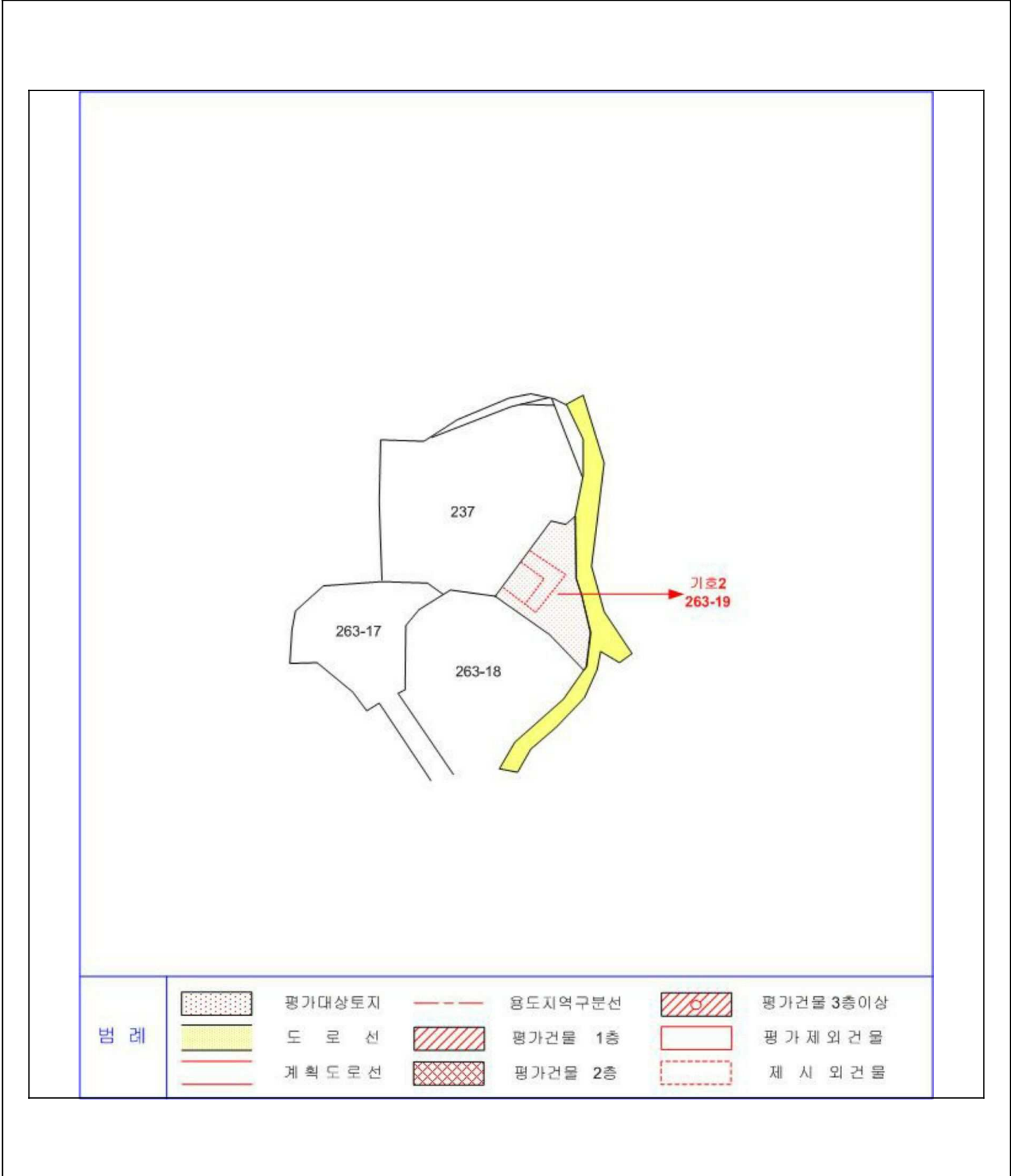


지 적 도

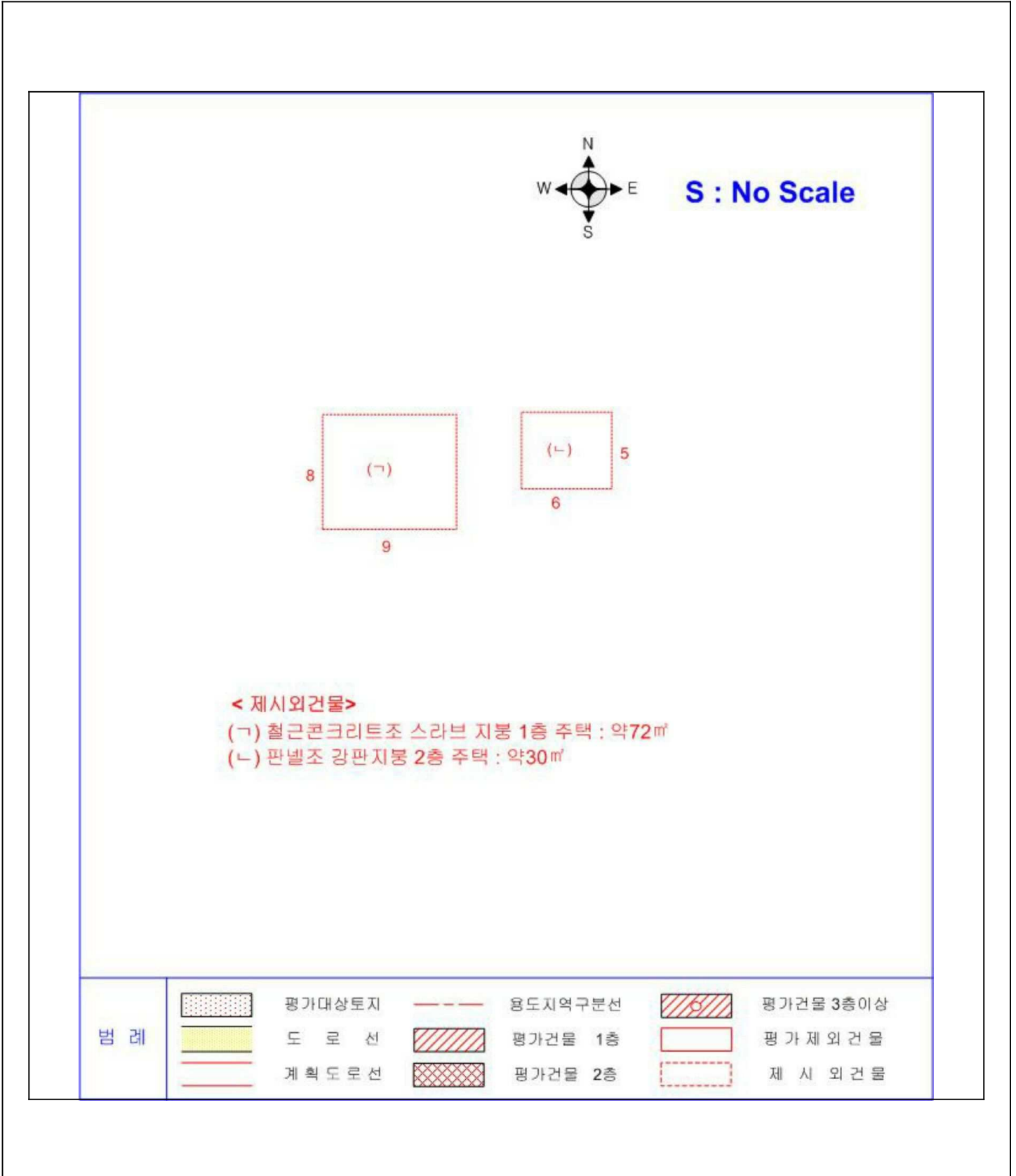


범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지 적 도



건 물 개 황 도





1



1



2



2



2