

감정평가서

Appraisal Report

건명	김정호 소유물건 (2025타경12260 부동산임의경매)
감정의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애
감정평가서번호	JK2508-009

이종경감정평가사사무소
JK Lee Appraisal Office



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은
행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에
대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
이종경

이종경



감정평가액	일십이억이천육백이십만팔천원(₩1,226,208,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	김정호 (2025타경12260 부동산임의경매)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 8. 29.	2025. 8. 28.~ 2025. 8. 29.	2025. 9. 1.	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	385.6	토지	385.6	3,180,000	1,226,208,000
	합계					₩1,226,208,000.-
(이하 여백)						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 : 별지 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요 및 평가방법

가. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 불당동 소재 '천안아름초등학교' 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 기준가치

(1) 본건에 대해서는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련법규 및 일반적인 감정평가이론에 의거하여 감정평가 하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

(2) 본건 토지(기호 1)에 대해서는 “감정평가에 관한 규칙” 제14조에 따라 주된 감정평가 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정한 후, “감정평가에 관한 규칙” 제12조에 의거 다른 감정평가 방법으로서 감정평가방식(원가방식·비교방식·수익방식) 중 대상 부동산의 특성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고, 인근 가격수준 및 감정평가 선례 등 참고가격 자료를 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 토지(기호 1) 지상의 입목은 그 경제적 가치가 미비하여 토지에 포함하여 평가하였음.

다. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의거하였음.

(2) 본건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항 본문에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025. 8. 29. 로 함.

2. 토지에 대한 감정평가액 산출근거

가. 평가대상 토지에 대한 개황

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 고저	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	천안시 서북구 불당동	1585	대	385.6	1종 일주	소로 각지	사다리 평지	1,459,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 공시지가기준법의 개요

“공시지가기준법”이란 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 비교표준지 선정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정함(공시기준일: 2025. 1. 1.).

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	불당동 1586	424.9	대	주거 나지	1종일주	소로각지	정방형 평지	1,520,000

(3) 시점수정

시점수정을 위한 자료로는 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구(천안시 서북구)의 용도

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역별 지가변동률을 적용함(2025. 7. 이후의 지가변동율이 발표되지 않아, 전월의 지가변동율을 연장 적용함).

표준지	기간	시	용도 지역	지가변동율(%) (시정수정치)	산출식
가	2025. 1. 1. ~ 2025. 8. 29.	서북구	주거 지역	1.166 (1.01166)	1.00837 * (1+0.00163*60/30)

(4) 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교 표준지를 선정하여, 지역요인의 격차는 없음(1.00).

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	폭·보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 거리 및 편의성, 교통의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선, 공공 및 편의시설과의 접근성, 유치원·초등학교·공원·병원·관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조·통풍 등, 조망·경관 등, 지반·지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 기반시설(상하수도·전기·도시가스·정보통신기반시설 등), 위험 및 혐오시설 등, 변전소·가스탱크·오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등), 각지· 2면획지· 3면획지 등, 토지이용상황 등, 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	용도지역· 지구· 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 산정 및 결정

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합계
1	가	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922
	<ul style="list-style-type: none">• 평가대상은 표준지에 비하여 도로의 폭 측면에서 열세함.• 평가대상은 표준지에 비하여 접면 너비 측면에서 열세함.							

(6) 그 밖의 요인 비교

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

① 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인을 비교한 결과가 인근지역 및 동일수급권내 유사물건의 평가선례, 정상적인 가격수준과 차이가 있을 경우에는 대상물건의 적정가격 도출을 위해 상기사항 외에 보정을 실시할 필요가 있음.

② “감정평가에 관한 규칙” 제14조, 대법원 판례(2004. 5. 14. 선고 2003다38207 판결, 2003. 7. 25. 선고 2002두5054 판결), 국토해양부 유권해석[건설부 토정 30241-36538(1991. 12. 28.)] 등에서 기타요인(現, 그 밖의 요인) 보정의 필요성을 인정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 인근 평가사례(출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가목적	기준시점	단가(원/㎡)
A	서북구 불당동 156*	대	292	1주	담보	2024. 2. 20.	3,290,000
B	서북구 불당동 156*	대	251	1주	담보	2024. 9. 30.	2,730,000
C	서북구 불당동 155*	대	147	1주	담보	2024. 2. 1.	2,940,000
D	서북구 불당동 168*	대	303	1주	법원경매	2024. 5. 9.	3,970,000

(다) 인근 거래사례(출처: 한국감정원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래가격 (천원)	비고
a	불당동 156*	대	251	1종 일주	2024. 10. 10.	680,000	토지만 거래
b	불당동 158*	대	363	1종 일주	2024. 10. 17.	880,000	
c	불당동 159*	대	130	1종 일주	2023. 8. 29.	950,000	토지건물 인괄거래
d	불당동 177*	대	298	1종 일주	2024. 9. 12.	2,100,000	
e	불당동 155*	대	156	1종 일주	2022. 10. 5.	920,000	
f	불당동 164*	대	306	1종 일주	2025. 1. 23.	2,120,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(가) 거래사례 등 기준 표준지 공시지가 산정

① 상기 인근 평가사례 및 거래사례 중 지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 감정평가 가격 및 인근가격 수준 등을 종합적으로 검토할 때 표준지와 비교가능성이 있다고 인정되는 <평가사례 A>를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

② 시점수정치 : 선정된 거래사례 등의 기준시점부터 본건 기준시점 사이의 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기호	시·군·구	용도 지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
A	서북구	주거 지역	2024. 2. 20. ~ 2025. 8. 29.	2.613 (1.02613)	$(1+0.00084*10/29) * 1.00101 * 1.00076 * 1.00099 * 1.00108 * 1.00114 * 1.00217 * 1.00246 * 1.00165 * 1.00114 * 1.00153 * 1.00837 * (1+0.00163*60/30)$

③ 지역요인 비교치 : 제반요인은 동일함(1.00).

④ 개별요인 비교치

표준지	거래사례 등	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	가로 조건
가	A	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
	• 표준지는 평가사례에 비하여 인근 상가와와 거리 및 편의성 측면에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 거래사례 등 기준 표준지 가액

비교 표준지	거래사례 등 (원 / m ²)		시점수정 (지가변동률)	지역 요인	개별 요인	거래사례 등 기준 표준지 가액 (원/m ²)
가	A	3,290,000	1.02613	1.00	1.020	3,443,487

⑥ 표준지 공시지가(기준시점 기준)

표준지	표준지 공시지가 (원/m ²) (2025. 1. 1.)	시점수정 (지가변동률)	표준지 공시지가 (원/m ²) (본건 기준시점)
가	1,520,000	1.01166	1,537,723

⑦ 거래사례 등 기준 표준지 공시지가와 표준지 공시지가와의 차이

표준지	거래사례 등	거래사례 등 기준 표준지 가액(원/m ²)(A)	표준지 공시지가 (원/m ²)(B)	A / B	결정된 그 밖의 요인 보정치
가	A	3,443,487	1,537,723	2.2393	2.240

⑧ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위 산정된 ‘거래사례 등 기준 표준지 가액’과 ‘표준지 공시지가’의 비율은 인근의 평가사례 및 거래사례, 인근의 지가 수준 등에 비추어 그 타당성이 인정되므로, 그 밖의 요인 보정치를 위와 같이 결정함.

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원 / m ²)	적용단가 (원 / m ²)
	기호	공시지가 (원 / m ²)						
1	가	1,520,000	1.01166	1.00	0.922	2.24	3,175,829	3,180,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

(1) 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임(“감정평가에 관한 규칙” 제 2조 제7호).

(2) 거래사례의 선정

(가) 나(6)(다)에 제시된 인근 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 용도지역, 이용상황 및 위치 등 본건 토지와 비교가능성이 있다고 인정되는 <거래사례 f>를 선정함.

(나) 나(6)(다)에서 제시된 거래사례 중, <기호 a,b>는 토지만의 거래사례로 다소 저가로 거래된 것으로 보이고, <기호 c, e, f>는 인근의 거래사례이기는 하나 다소간 고가의 거래사례로 보여, 비교적 최근에 거래된 <기호 f>를 거래사례로 채택함.

(다) <거래사례 f>의 토지거래 가격: $(2,120,000,000 - 667,457,120) / 305.6 = 4,753,085\text{원}/\text{m}^2$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

층	구조	용도	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	가치(원)
1층	철근콘크리트 구조	소매점	147.62	1,320,000	194,858,400
1층		계단실	19.39	704,000	13,650,560
2층		단독주택 (다중주택4호)	146.18	1,584,000	231,549,120
3층		단독주택 (단독주택1가구, 다중주택2호)	143.56	1,584,000	227,399,040
합계				456.75	

(3) 사정보정

위 거래사례는 인근의 시세수준과 부합하는 거래로 보이며 별도의 사정보정은 적용하지 아니함(1.00).

(4) 시점수정

상기 거래사례의 거래시점부터 기준시점 사이의 지가변동률을 적용함.

기호	시군구	용도 지역	기 간	지가 변동률(%)	비 고
f	서북구	주거 지역	2025. 1. 23. ~ 2025. 8. 29.	1.084 (1.01084)	$(1+0.00114*9/31) * 1.00192 * 1.00137 * 1.00134 * 1.00094 * 1.00163 * (1+0.00163*60/30)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적 접근성 등으로 보아 상호 대체·경쟁관계가 성립하며, 제반 가격형성요인이 유사하여 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단됨(1.00).

(6) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합계
	f	0.95	1.00	0.95	0.95	0.80	1.00	0.686
1	<ul style="list-style-type: none"> • 평가대상은 거래사례에 비하여 접면도로의 폭 및 연속성 측면에서 열세함. • 평가대상은 거래사례에 비하여 인근토지의 이용상황 측면에서 열세함. • 평가대상은 거래사례에 비하여 접면도로의 길이 측면에서 열세함. • 평가대상은 거래사례에 비하여 지구단위계획에 의한 규제 측면에서 열세함. 							

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원 / m ²)	적용단가 (원 / m ²)
	기호	거래단가 (원 / m ²)						
1	f	4,753,085	1.00	1.01084	1.00	0.686	3,295,961	3,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지가격의 결정

(1) 평가방법에 따른 시산가액의 검토

기호	공시지가기준법에 따른 적용단가(원 / m ²)	거래사례비교법에 따른 적용단가(원 / m ²)
1	3,180,000	3,300,000

(2) 위 두 시산가액이 유사한 수준으로 각 시산가액의 타당성이 인정되며, 인근 및 유사지역 내 유사 부동산의 거래사례 및 가격 수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려 시 “공시지가기준법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 본건 토지의 감정평가액으로 결정하며, 각 토지의 감정가액을 다음과 같이 결정함.

기호	적용단가 (원/m ²)	의뢰면적(m ²)	적용면적(m ²)	감정가액(원)
1	3,180,000	385.6	385.6	1,226,208,000

토지·건물 감정평가명세서

JK2508-009

Page : 1 / 1

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 천안시 서북구 불당동	1585	대	1종일주	385.6	385.6	3,180,000	1,226,208,000	
합 계								₩1,226,208,000.-	

- 이하여백 -

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 불당동 소재 '천안아름초등학교' 남서측 인근에 위치하고, 주위는 단독주택 및 근린생활시설, 학교, 대규모 아파트단지 등이 혼재하는 정비된 주택지대로 제반 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건 남서측으로 폭 약6m의 소로에 접하여 차량출입 용이하고, 인근 도로(불당26로, 불당22대로)변 등에 버스정류장 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

사다리 유사형의 평지로서 '주거나지' 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 남서측으로 폭 약 6m의 포장도로(소로3류)와 접함.
- 북서측 및 남서측으로 폭 약 4~6m의 보행자 전용도로(소로3류)와 접함.
- 각 접면도로의 관리 상태 양호함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(아산탕정지구), 소로3류(폭 8m 미만)(2015-05-06)(소로3-탕85, 보행자도로)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(2015-05-06)(소로3-탕86, 보행자도로)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(2015-05-06)(탕22)(접함), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(불당유치원 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안아름초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(불당유치원 절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>.

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) | |

절대보호구역(천안아름초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 중점경관관리구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 불당동 1585
-----	-----------------------



위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 불당동 1585
-----	-----------------------



지 적 도

JK2508-009

Page: 1/1

소재지

충청남도 천안시 서북구 불당동 1585 대 385.6㎡



사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(북동측에서 촬영)



본건 및 남서측 인접도로



본건 및 북서측 인접도로