

감정평가서

건명	홍순희 소유물건 (2025타경 12150)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수
감정서번호	AP01-250806-065

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

에이플러스감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
채윤은

감정평가액	삼익이천일백육십육만원정 (₩321,660,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍순희 (2025타경12150)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.29	2025.08.18 ~ 2025.09.29	2025.09.29		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	660	토지	660	451,000	297,660,000
	제시외건물	(164.5㎡, 1식)	제시외건물	164.5㎡, 1식	-	24,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩321,660,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 음봉면 신수리 소재 “아산스파비스” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 평가대상 토지

기호	종류	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	개별지가(원/㎡)
1	토지	아산시 음봉면 신수리	286-8	잡종지	660.0	잡종지	계획관리	122,000

3. 감정평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액으로 정의되는 <시장가치>를 기준으로 평가하되 평가 목적을 고려하여 평가가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 및 실지조사

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 하고 대상물건에 대한 시장분석 및 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▷ 기준시점 : 2025. 09. 29.

▷ 가격조사 : 2025. 08. 18. ~ 2025. 09. 29.

6. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하였음.
- 2) 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되 동 규칙 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

7. 기타 참고 사항

- 본건 토지의 남서측 일부는 인접 건물의 주차장 등으로 이용 중이므로 경매진행시 참고바라며, 지상의 잔디, 쇠석 등은 토지와 관계 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- 본건 지상에 후첨 ‘지적및건물개황도’, ‘사진용지’ 와 같이 소유자 미상의 제시외물건(건물 및 수목)이 소재하여 감정목적 등을 고려하여 이를 평가하되, 제시외건물은 개략적으로 실측사정하고 현장 사정에 따라 외관을 중심으로 관찰감가를 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부 등을 확인하시기 바랍니다.
- 제시외물건이 경매대상에서 제외되어 토지소유권 행사 등에 제한을 받을 경우의 단가를 “감정평가명세표” 상의 비교란에 병기하였으니 업무참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 제시외건물 후면에 컨테이너가 소재하나 이는 인접지 (신수리 321-1) 지상에 소재하는 것으로 판단되어 본 평가에서는 제외하였으니 경매진행시 참고바랍니다.
- 본건 토지는 ‘아산온천관광지 조성계획상 시설계획’ 확인 결과 “녹지(연결녹지-3)”로 조사되어 공법상 제한의 정도 등을 감안하여 평가하였으니 관련사항은 아산시청 해당부서에 확인을 요합니다.
- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 인접토지와 의 경계가 불분명한 바 정확한 경계 및 지적 등은 측량을 요함.
- 본건 평가시 인용된 평가전례 및 거래사례는 개인정보보호관계로 인하여 세부지번은 ‘**’ 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 평가방법의 적용

II-1. 공시지가기준법

1. 개요

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 아래의 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	음봉면 신수리 270-3	1,134.9	대	상업나지	계획관리	소로각지	정방형 평지	369,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사· 발표하는 용도지역별 지가변동률을 적용하되 비교표준지가 있는 시· 군· 구의 변동률을 적용함.

기호	지가변동률 및 시점수정치 산정	변동률(%)	용도지역
기호(1)	<p style="text-align: center;">충청남도 아산시 (25.01.01~25.09.29) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.339% 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.141%</p> <p style="text-align: center;">(1 + 0.01339) * (1 + 0.00141 * 29/31) ≒ <u>1.01473</u></p>	1.473%	계획관리

(※ 2025년 09월 이후의 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 변동률을 연장 적용함.)

4. 지역요인비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. <1.000>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인비교

가. 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등
접근조건	상업지역중심 및 공공시설과의 접근성, 교통의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성 및 그 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.05	1.00	0.90	0.93	0.80	1.00	0.703
비교	본건은 비교표준지 대비하여 가로의 폭, 계통성 등 가로조건에서 우세하나, 고객유동성·인근환경 등 환경조건과 접면도로의상태, 형상, 지세 등 획지조건 및 지구단위계획에 따른 공법상제한(녹지), 지목 등 행정적조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 취지 및 산식

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10 선고 98두6067) 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28) 등에 의거, 인근 지가수준 및 인근 평가전례와의 균형과 형평성 유지를 통한 적절한 가격 산정을 위해 그 밖의 요인으로 보정함.

$\frac{\text{적용사례기준 표준지가가격}}{\text{기준시점현재 표준지가가격}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}} \approx \frac{\text{산정단가}}{\text{산정단가}}$

나. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	평가면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
#1	신수리 28*-*	대	1,853.9	계획관리	689,000	2024.03.11	경매
#2	신수리 27*-*	잡종지	442.91 (지분)	계획관리	380,000	2023.06.07	경매
#3	신수리 29*-*	대	1,614.3	계획관리	596,000	2025.01.06	경매
#4	신수리 26*-*	대	908.3	계획관리	571,000	2025.02.14	담보
#5	신수리 25*-*	대	1,684.1	계획관리	591,000	2024.05.20	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래가액(원)	거래시점
가	신수리 29*~*	대	1,319.1	계획관리	상업나지	700,000,000	2021.03.19
나	신수리 29*~*	대	818.2	계획관리	상업나지	496,000,000	2020.12.11

라. 보정을 산정 및 그 밖의 요인 보정치 결정

1) 적용사례의 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 가격자료로서 비교표준지의 인근지역에 소재하며 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높고 인근의 지가수준을 반영할 수 있는 <평가사례(#1)> 를 선정하여 그 밖의 요인보정치를 산정함.

2) 기준시점현재 표준지가격

표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
A	369,800	1.01473	375,247

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 적용사례기준 표준지가격

표준지	적용사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	#1	689,000	1.000	1.03603	1.000	0.903	644,584

- * 사정보정: 감정평가사례를 적용하여 사정보정요인 없음.
- * 시점수정: 2024.03.11 ~ 2025.09.29 (충청남도 아산시, 계획관리지역 지가변동률)
- * 지역요인: 표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.
- * 개별요인: 표준지는 거래사례 대비하여 가로의 폭, 계통 등 가로조건에서 열세하고 접면도로의 상태 등 획지조건에서 열세함.

가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지/적용사례	적용사례기준 표준지가격 (a)	기준시점현재의 표준지가격 (b)	격차율 (a/b)	결정
A / #1	644,584	375,247	1.7177	<u>1.71</u>

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	
1	A	369,800	1.01473	1.000	0.703	1.71	451,096	451,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 대상토지의 평가액을 산정함.

2. 거래사례 선정 및 토지의 거래단가

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 거래사례로서 대상토지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고 인근지역내의 적정사례로 판단되는 <거래사례(가)> 를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
가	신수리 29*-*	대	1,319.1	계획관리	530,664	700,000,000	2021.03.19

※ 토지단가 : 거래가액 / 토지면적

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 특별한 사정 등이 개입되지 아니한 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. <1.000>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정(지가변동률)

사례	기간	용도지역	시점수정치	비고
가	2021.03.19 ~ 2025.09.29	계획관리	1.12382	충청남도 아산시

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

거래사례와 본건 토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 상호 유사함. <1.000>

6. 개별요인비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	1.05	1.00	0.95	0.95	0.80	1.00	0.758
비고	본건은 거래사례(가) 대비하여 가로의 폭, 계통성 등 가로조건에서 우세하나 인근환경 등 환경조건 및 형상, 지세 등 획지조건에서 열세하며 공법상 제한, 지목 등 행정적조건에서 열세함.							

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	
1	가	530,664	1.000	1.12382	1.000	0.758	452,049	452,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정

1. 각 평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	451,000	452,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

3. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	660	451,000	297,660,000	-
제시외물건	164.5㎡, 1식	-	24,000,000	-
합 계	-	-	321,660,000	-

- 이 하 여 백 -

토지건물 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 아산시 음봉면 신수리	286-8	잡종지	계획관리지역	660	660	451,000 (405,000)	297,660,000 (267,300,000)	제시외물건 감안가액
소 계								₩297,660,000	
	< 제시외 건물 >								
㉠	충청남도 아산시 음봉면 신수리	286-8 위지상	창고 등	판넬 및 컨테이너조	(56)	56	-	10,000,000	관찰감가
㉡	동 소	286-8 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(18)	18	-	3,000,000	관찰감가
㉢	동 소	286-8 위지상	창고	컨테이너조	(18)	18	-	2,000,000	관찰감가
㉣	동 소	286-8 위지상	가추	각파이프조 철판지붕 단층	(72.5)	72.5	-	4,000,000	관찰감가
㉤	동 소	286-8 위지상	조경수	소나무외	(1식)	1식	-	5,000,000	관찰감가
소 계								₩24,000,000	
합 계								₩321,660,000.-	
				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 아산시 음봉면 신수리 소재 "아산스파비스" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설, 근린생활시설, 상업나지, 자연림, 농경지 등으로 이루어진 아산온천관광지로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장과 간선도로 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사지(계단형)로서 주거기타로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지의 북측으로 2차선의 포장도로(628지방도)가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2021-05-20), 관광·휴양개발진흥지구(아산온천), 제2종지구단위계획구역(아산온천관광지(관광휴양형)), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-10)(접합), 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광지(아산온천관광지:문화관광과 온천관광개발팀 540-2689로 관광지조성계획상 시설계획확인 요망)<관광진흥법>, 온천원보호지구(아산온천)<온천법>.

(경계중복에 따라 용도지역이 중복 발급될 수 있으니 관련실과에 확인 바랍니다.)

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

후첨 '지적및건물개항도', '사진용지' 참고바람.

(7) 공부와의 차이

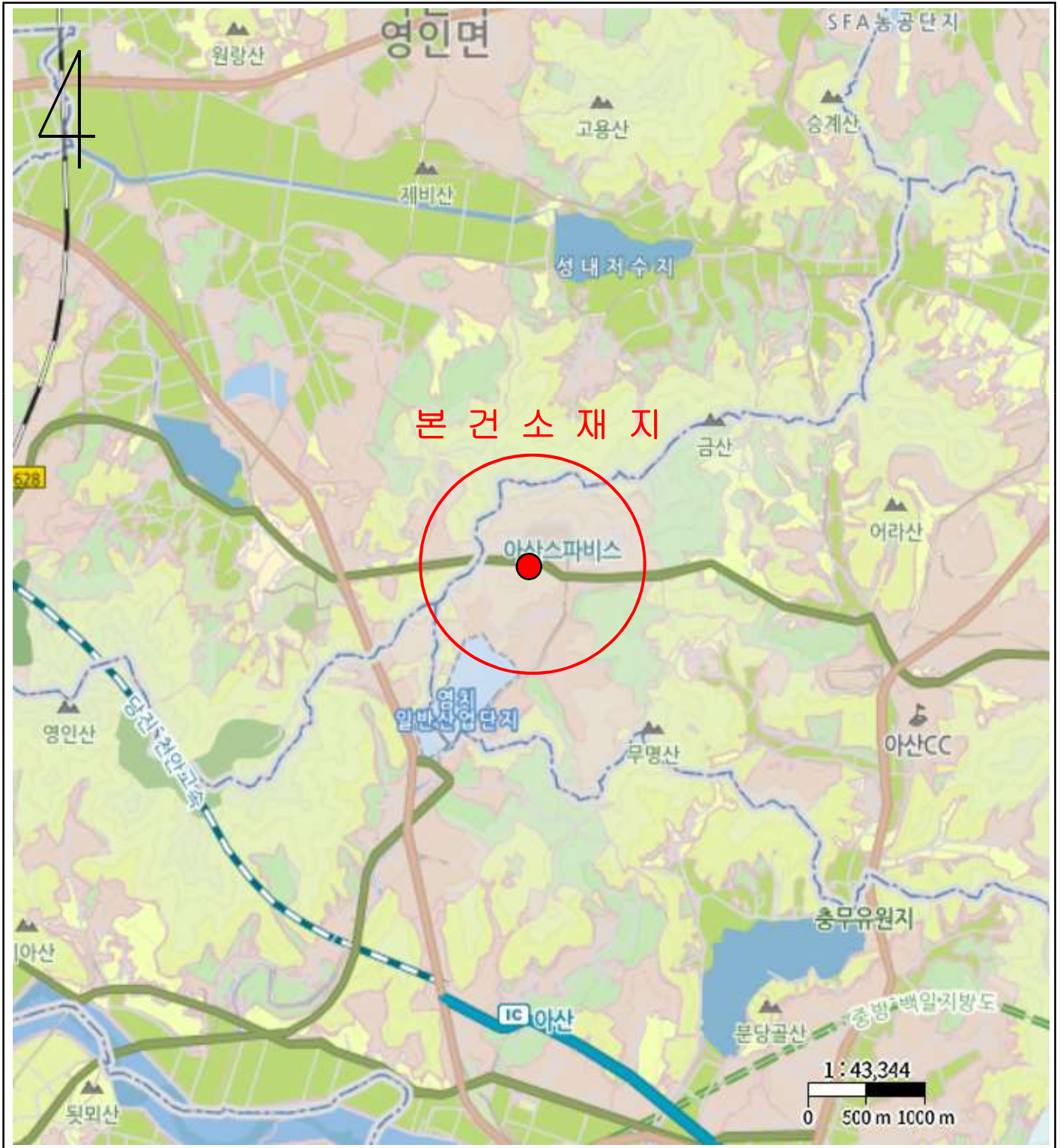
--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건의 남서측 일부는 인접지의 주차장 등으로 이용중임.
- 본건 토지는 '아산온천관광지 조성계획상 시설계획' 확인 결과 "녹지(연결녹지-3)"로 조사되었으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도

소재지	충청남도 아산시 음봉면 신수리 286-8
-----	------------------------



상 세 위 치 도

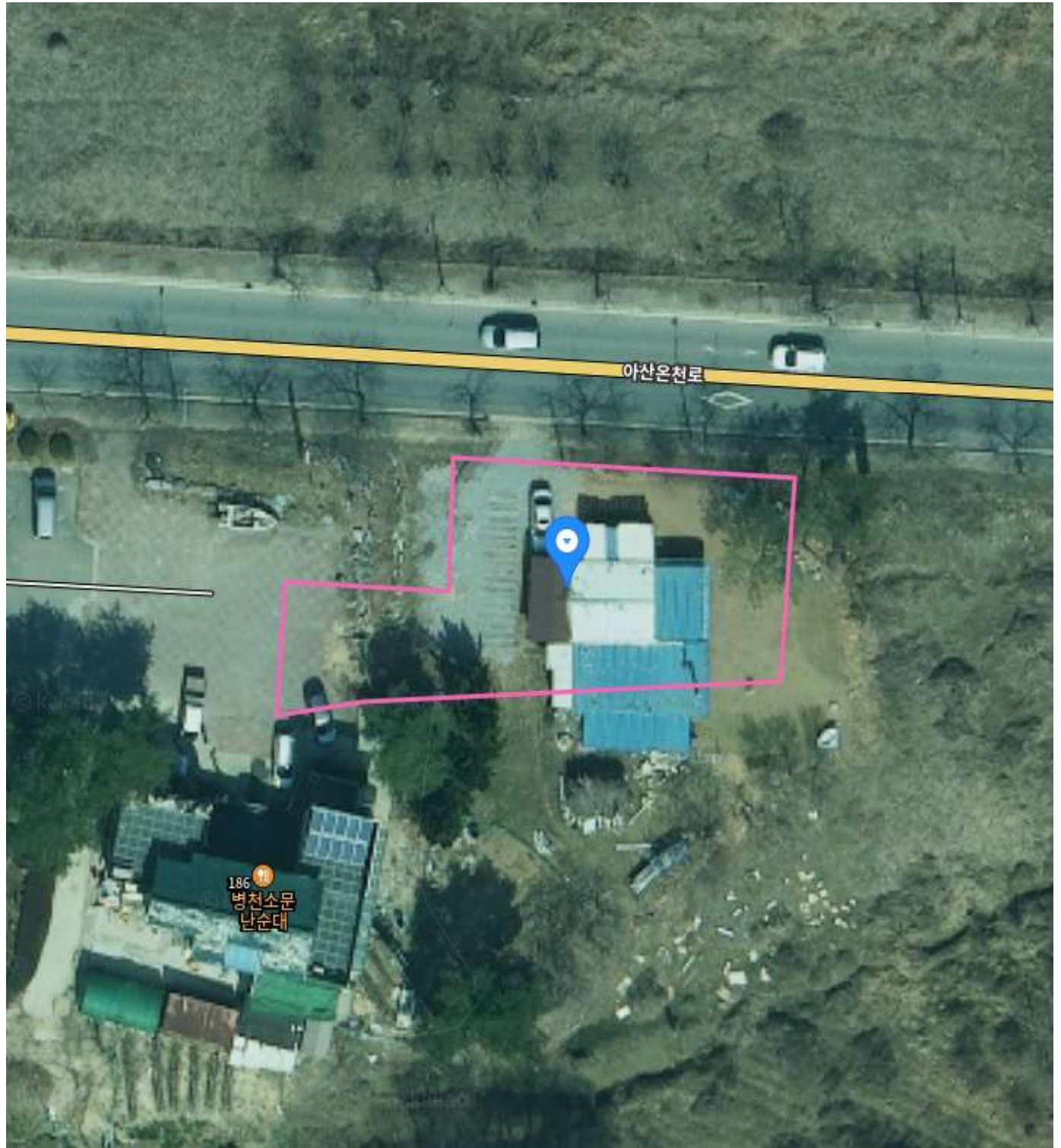
소 재 지	충청남도 아산시 음봉면 신수리 286-8
-------	------------------------



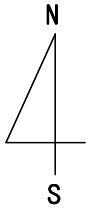
상 세 위 치 도

소 재 지

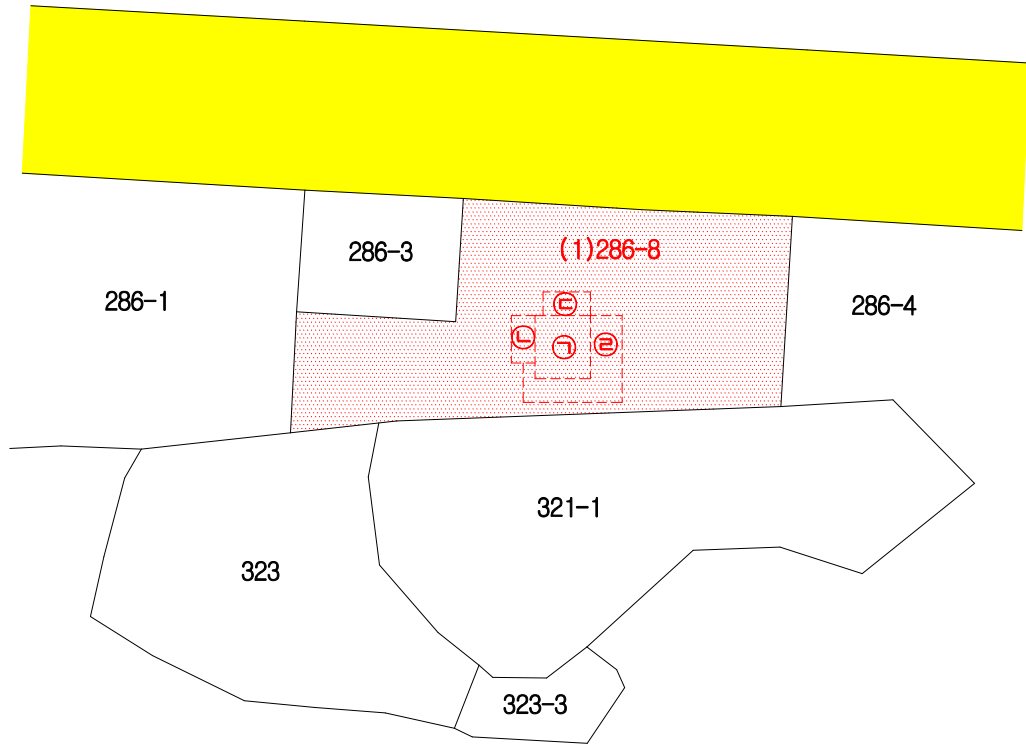
충청남도 아산시 음봉면 신수리 286-8












지적 및 건물개황도

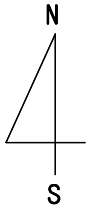


Scale = 1 : 600

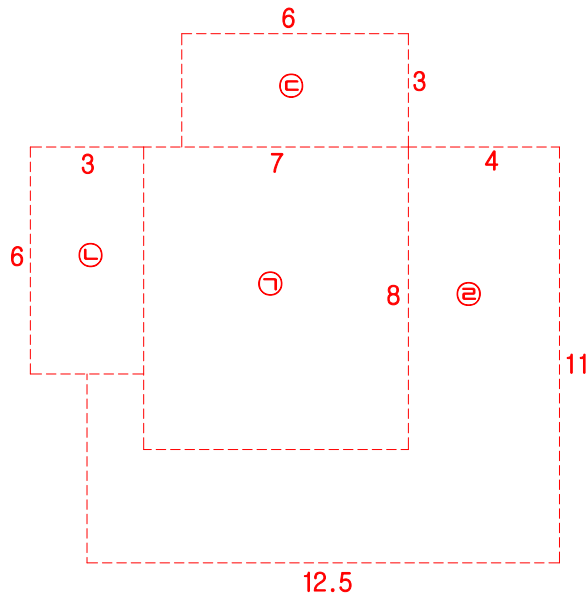


도 례		평가대상물건		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도 로		평가건물 1 층		평가 제외 건물
		계 획 도로선		평가건물 2 층		제 시 외 건 물

지적 및 건물개황도



Scale = 1 : 200



< 제 시 외 건 물 >

- ㉠ : 판넬 및 컨테이너 창고 등 약 56㎡
- ㉡ : 판넬조 창고 약 18㎡
- ㉢ : 컨테이너조 약 18㎡
- ㉣ : 각파이프조 가추 약 72.5㎡

면 례		평가대상물건		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도		평가건물 1층		평가 제외 건물
		계 획 도로선		평가건물 2층		제 시 외 건 물









