

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이유형 소유물건(2025타경12620)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관  
김태수

감정평가서번호: 2511-04-12620

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.

두정감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이 현 경

감정평가액	이억칠천구백오십삼만오천원정 (₩279,535,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이유형 (2025타경12620)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.11.19	2025.11.17 ~ 2025.11.19	2025.11.19		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,299	토지	1,299	-	250,137,000
	건물	80	건물	80	353,000	28,240,000
	(제시외건물)	(16.8)	제시외건물	16.8	-	1,158,000
<b>합계</b>					<b>₩279,535,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 영인면 신봉리 소재 “한섬지기마을” 동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 경매[대전지방법원 천안지원]를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.11.19.임.

#### 3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.11.17.일자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 감정평가 방법의 적용 및 합리성 검토 방법

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "원가법"
  - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 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 적용하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본 건 토지는 그 밖의 요인 보정시 인근의 정상적인 거래가격을 반영하는 방법으로 합리성을 고려하였으므로 별도의 시산가액 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.
4. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였되, 관찰감가법을 적용하였음.
5. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로, 별도의 시산가액 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 건물에 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하고 있어 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

### III. 감정평가 조건

별도의 제시조건 없음.

### IV. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지목, 면적 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였음.
- 본건 기호(3) 토지 지상에는 이동이 가능한 컨테이너박스 2개동 및 저온창고 1개동, 해체가 용이한 비닐하우스 2개동이 소재하며, 이동이 가능하고, 경제적가치가 미미한 점등을 고려하여 토지만을 정상 평가하였으니 업무진행시 참고 바람.
- 본건 기호(1,3) 토지 지상에 소재하는 잡목 등은 경제적가치가 미미하고 해당 토지와 관계 및 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 해당 토지가액에 포함하여 평가하였으니 업무진행시 참고 바람.
- 본건 토지와 인접필지와의 경계, 건물의 위치 등은 개략적인 목적에 의한 것으로 정확한 지적경계 등의 확인을 위해서는 측량을 요하는바, 경매진행 및 응찰 시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	개별지가 (원/ ㎡)
1	영인면 신봉리 457-2	330	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	자루형 평지	91,700
3	영인면 신봉리 457-17	969	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	47,300

### 2. 공시지가기준법

#### 1) 비교표준지 선정 및 그 사유

##### 가) 비교표준지 공시지가 선정

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/ ㎡)
A	신봉리 475-1	367	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	96,700
B	신봉리 482-10	2,466	전	과수원	계획 관리	세로 (불)	사다리 완경사	49,500

##### 나) 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관계의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

### 나) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함								

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
3	B	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세함							

### 5) 그 밖의 요인의 보정

#### 가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산출방법

$$\frac{(\text{사례기준 표준지평가}) \times \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	평가단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
①	신봉리 48*-**	486	전	계획관리	전	168,000	경매 24.12.02
②	신봉리 51*-**	8,337	공장 용지	계획관리	공업용	390,000	담보 25.01.20
③	구성리 5*-**	426	대	계획관리	단독주택	256,000	담보 25.06.23
④	신봉리 49*-*	714	대	계획관리	상업용	273,000	경매 25.04.28

라) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	지목	면적	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	거래금액(원)
				이용 상황	건물구조	사용승인일	비고
a	신봉리 8-*	대	755	계획 관리	205,298	2021.08.13	155,000,000
		건물	101.24	단독 주택	벽돌구조	1900.01.01	세로(가), 부정형, 평지
건물가액 산정 : 거래관행상 건물가격은 없는 것으로 판단됨 토지거래단가 산정 : 155,000,000 ÷ 755 = 205,298원/㎡							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	거래금액(원)
				이용 상황	건물구조	사용승인일	비고
㉞	신봉리 48* 외	전	4,515	계획 관리	151,273	2023. 12. 28	683,000,000
		건물	-	전	-	-	맹지, 부정형, 평지
	건물가액 산정 : 토지만의 거래임 토지거래단가 산정 : 683,000,000 ÷ 4,515 = 151,273원/㎡						

### 마) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
대지	200,000원 ~ 250,000원/㎡ 내외	본건 유사 (세로 (가) 기준)
농경지	160,000원 ~ 180,000원/㎡ 내외	

### 바) 그 밖의 요인 보정치 산정

< 표준지 A >

기준	① 단가 (원/㎡)	② 사정 보정	③ 시점 수정	④ 지역 요인	⑤ 개별 요인	산출가격 (원/㎡)	산출 보정치
거래사례② 기준 표준지가가격	205,298	1.00	1.10827	1.00	1.155	262,792	2.67
기준시점의 표준지공시지가	96,700	-	1.01782	-	-	98,423	

#### ① 사례 선정

표준지 및 대상토지와 용도지역, 이용상황등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호(㉞)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

< 표준지 B >

기준	① 단가 (원/㎡)	② 사정 보정	③ 시점 수정	④ 지역 요인	⑤ 개별 요인	산출가격 (원/㎡)	산출 보정치
거래사례⑥ 기준 표준지가격	151,273	1.00	1.04262	1.00	1.00	157,720	3.13
기준시점의 표준지공시지가	49,500	-	1.01782	-	-	50,382	

① 사례 선정

표준지 및 대상토지와 용도지역, 이용상황등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호(⑥)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

② 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인 없음. (1.00)

③ 시점수정치

충청남도 아산시 (23.12.28~25.11.19 ) (계획관리)

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.155

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.416

2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 1.505

2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.164

$$(1 + 0.00155 * 4/31) * (1 + 0.02416) * (1 + 0.01505) * (1 + 0.00164 * 50/30) = 1.04262$$

누계 : 4.262% (1.04262)

④ 지역요인 비교

표준지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ⑤ 개별요인 비교

표준지	거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
B	㉞	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	표준지는 사례 대비 대체로 대등함						

#### 사) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정율을 표준지A는 167%(2.67), 표준지B는 213%(3.13)로 결정함.

### 6) 토지 단가의 결정

일련 번호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	96,700	1.01782	1.00	0.95	2.67	249,650	250,000
3	B	49,500	1.01782	1.00	1.10	3.13	173,466	173,000

### 3. 토지 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	250,000	330	82,500,000	공시지가기준법
3	173,000	969	167,637,000	
합 계		1,299	250,137,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 건물가액의 산출근거

### 1. 대상 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조 및 층수	면적 (㎡)	용 도	사용승인일
2	신봉리 457-2	경량철골조 판넬지붕 1층	80	단독주택	2002.12.17

### 2. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 3. 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

#### 1) 건물 표준신축단가

[출처: 한국부동산연구원, 2024]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	3	928,000	35 (30~40)

#### 2) 부대시설 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
냉·난방설비	보일러설비 등	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 재조달원가 및 내용연수 결정

상기 건물신축단가표상의 표준단가를 참작하되, 시점보정, 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 시공정도, 관리상태, 장래 효용성 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가와 경제적내용연수를 아래와 같이 결정함.

일련 번호	구조	용도	층	경제적 내용연수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	경량철골조	단독주택	1층	35	950,000	-	950,000

### 4) 건물단가 산출 및 결정

[※잔존가치율 = 잔존 내용연수/(총)내용연수]

구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)
2	주택	950,000	35	-	22	13/35	353,000

### 4. 건물가액

번호	용도	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	주택	353,000	80	28,240,000	-
합계			80	28,240,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅶ. 감정평가액의 결정

#### 1. 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토지	250,137,000	공시지가기준법
건물	28,240,000	원가법
<제시외건물>	1,158,000	관찰감가
감정평가액(합계)	279,535,000	

#### 2. 결정의견

본 건은 관련 규정, 자산의 종류, 시장의 특성, 상기 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 표준지공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가격의 적정성이 인정되는 바, 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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 영인면 신봉리	457-2	대	계획관리지역	330	330	250,000	82,500,000	
2	동 소  [도로명주소] 충청남도 아산시 영인면 신봉길 223번길 83-26	457-2 위 지상	주택	경량철골조 판넬지붕 단층	80	80	353,000	28,240,000	950,000 × 13/35
3	충청남도 아산시 영인면 신봉리	457-17	전	계획관리지역	969	969	173,000	167,637,000	
<b>소 계</b>								<b>₩278,377,000</b>	
㉠	제시외건물  충청남도 아산시 영인면 신봉리	457-2 위 지상	차양	벽체이용 렉산지붕 단층	(10)	10	75,000	750,000	관찰감가
㉡	"	457-2 위 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(6.8)	6.8	60,000	408,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩1,158,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩279,535,000.-</b>	
				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 영인면 신봉리 소재 "한섬지기마을" 동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지, 중소규모 공장, 단독주택 등으로 형성되어 있는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 자루형(기호1) 및 부정형(기호3)의 평지로서 주거용건부지 및 전으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,3) 공히 본건 북측으로 비포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3): 계획관리지역, 성장관리계획구역(영인04(일반형)),  
가축사육제한구역(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 참조.

# 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

특이사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물 감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

경량철골조 판넬지붕 단층 건물로서,  
외벽: 사이딩 판넬 등 마감  
창호: 새시창호 등 마감

## (2) 이용상태

주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 참조.

## (5) 공부와의 차이

특이사항 없음.

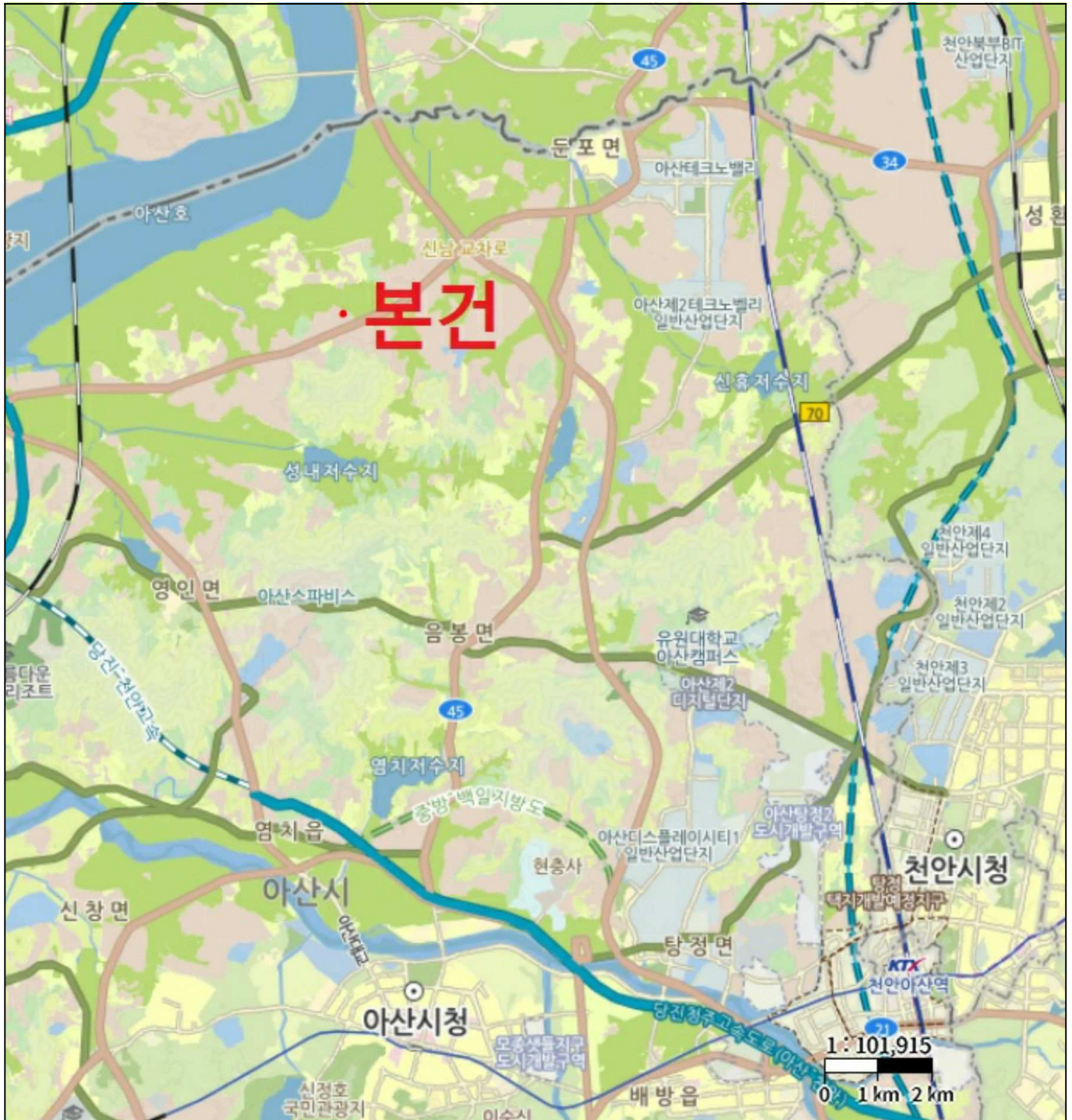
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	충청남도 아산시 영인면 신봉리 457-2 외
-----	--------------------------



# 위치도



소재지	충청남도 아산시 영인면 신봉리 457-2 외
-----	--------------------------



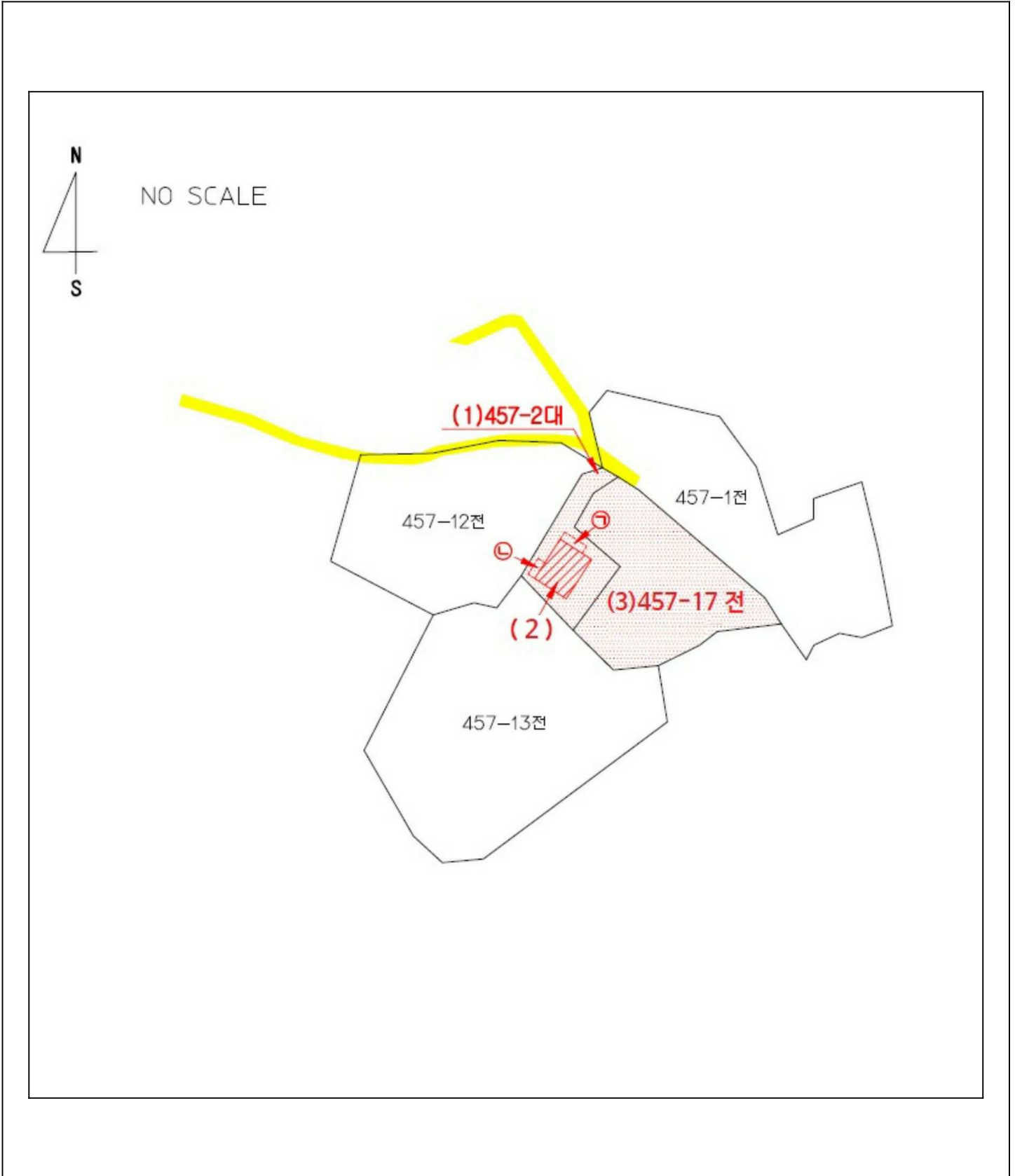
# 위 성 도



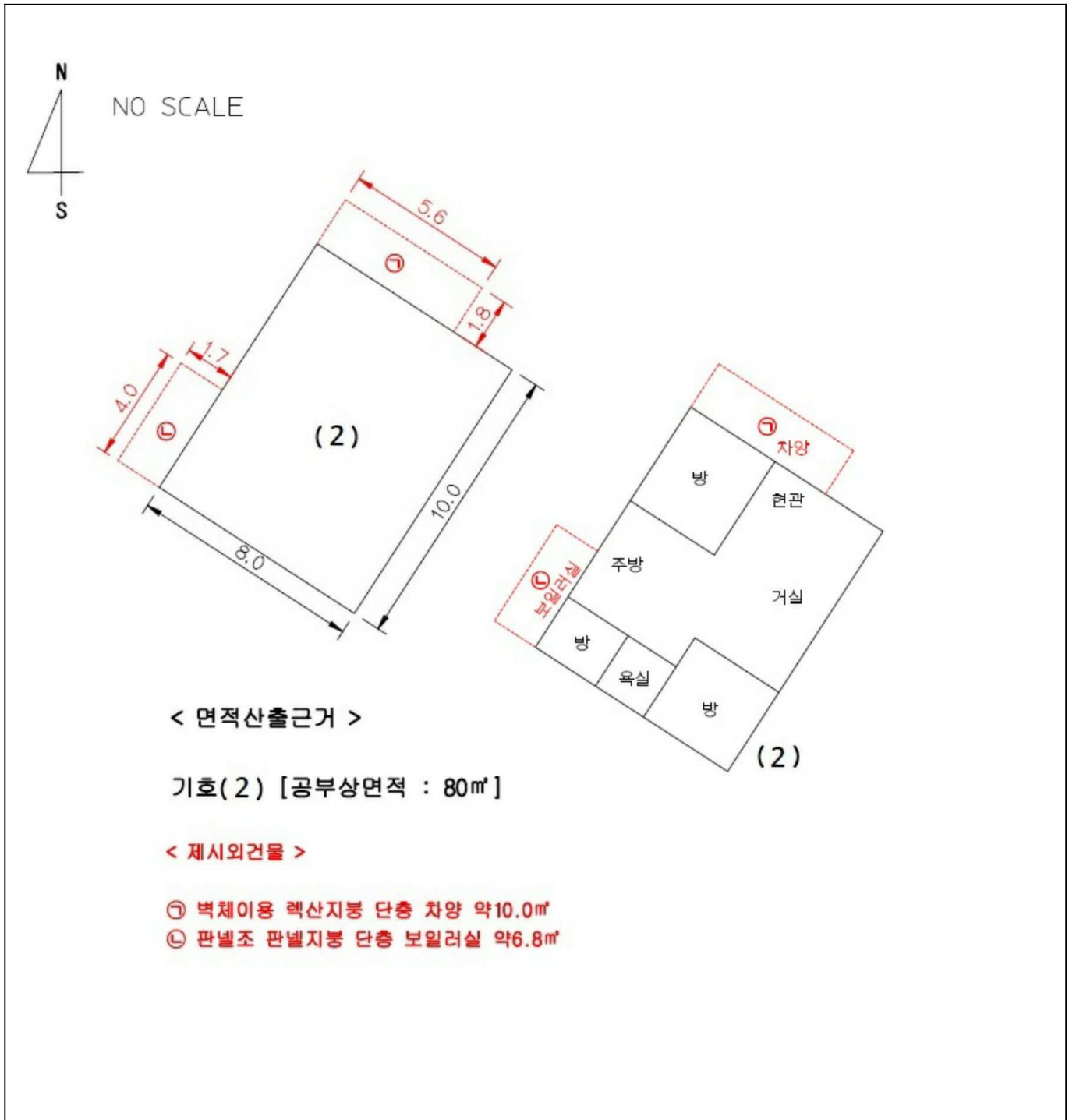
소재지	충청남도 아산시 영인면 신봉리 457-2 외
-----	--------------------------



# 지 적 도



# 건물개황도





(1, 2)





(3)



(3)

