

감정평가서

건명	소진희 소유물건 (2024타경111793)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현
감정서번호	시원 1068-0824

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.

시원감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
문희수

(인)

감정평가액	이십삼억칠천삼백삼십일만육천팔백원정(₩2,373,316,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매(임의)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	소진희 (2024타경111793)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.10	2024.08.29 ~ 2024.09.10	2024. 09. 11	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,680	토지	8,317.40	-	1,982,265,000
		230.1 249x----- 249 407.3 471x----- 471				
	건물	193.59	건물	193.59	-	391,051,800
합계					₩2,373,316,800	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 박종연				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 아산시 영인면 성내리 소재 '성내저수지' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가 근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가 조건

별도의 제시조건 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 9월 10일임.

2) 본건 평가의 실지조사기간은 2024년 8월 29일 ~ 2024년 9월 10일로서, 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상 토지의 개요

구분	기호	소재지	면적(㎡)		용도 지역	지목	이용 상황	개별공시지가 2024.01.01
			공부	사정				
토지	1	아산시 영인면 성내리 654-1	528	528	농림 지역	대	단독주택 부지	110,900 (원/㎡)
	3	아산시 영인면 성내리 654-2	308	308	농림 지역	전	택지 후보지	40,500 (원/㎡)
	4	아산시 영인면 성내리 654-15	249× 230.1/249	230.1 (※)	농림 지역	도로	도로	36,200 (원/㎡)
	5	아산시 영인면 성내리 654-16	1,320	1,320	농림 지역	임야	택지 후보지	118,400 (원/㎡)
	6	아산시 영인면 성내리 654-17	489	489	농림 지역	임야	도로	36,200 (원/㎡)
	7	아산시 영인면 성내리 654-18	2,191	2,191	농림 지역	임야	택지 후보지	129,300 (원/㎡)
	8	아산시 영인면 성내리 654-19	405	405	농림 지역	임야	택지 후보지	135,700 (원/㎡)
	9	아산시 영인면 성내리 654-20	2,439	2,439	농림 지역	임야	택지 후보지	118,400 (원/㎡)
	10	아산시 영인면 성내리 654-21	471× 407.3/471	407.3 (※)	농림 지역	임야	도로	36,200 (원/㎡)

구분	기호	소재지	구조	용도	면적 (㎡)		사용승인 일자
건물	2	아산시 영인면 성내리 654-1 위 지상 1동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	단독 주택	1층 2층	104.31 89.28	2017.11.23

※기호(4, 10) 사정면적 = 공부면적 × 지분비율[매각지분 공유자 소진희 지분 전부]

※대상물건에 대한 구체적 사항은 별첨 '감정평가명세표, 감정평가요항표' 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

1) 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그 밖의 요인 보정 등 제반 가격형성요인을 종합적으로 고려한 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2) 본건 건물은 그 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 「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.

3) 본건 기호(1, 3, 5, 7~9)는 전기, 통신, 급배수, 도로 등의 기반시설공사와 토목공사를 실시한 것으로 탐문된 택지후보지이며, 기호(3, 5, 7, 9)는 표준 획지면적으로 분할되지 않은 상태 등을 감안하여 평가하였음.

4) 본건 기호(4, 6, 10)은 현황 폭 약 6m 내외의 포장도로이며, 기호(9)의 북동측 일부는 소하천구역으로서, 지목, 이용상황, 공법상 제한의 정도 등을 고려하여 평가하였음.

5) 본건 기호(4, 10)은 공유지분 중 ‘매각지분 공유자 소진희 지분 전부’에 대한 평가로서, 지분위치의 확인이 불가능하여 전체 토지를 기준으로 평가하되, 지분비율에 따라 면적사정하였음.

6) 본건 토지에 소재하는 옹벽, 석축, 조경석, 바닥포장, 수목, 펜스 등은 토지와 관계, 거래관행 등을 고려하여 토지 가격에 포함하여 평가하였음.

7) 본건 기호(2) 건물에 소재하는 테라스, 데크, 태양광설비(옥상) 등은 건물과의 관계, 거래관행 등을 고려하여 건물 가격에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- 1) 본건 소재지, 지목, 구조, 용도, 면적, 지분비율 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였음.
- 2) 본건 토지에 대한 각종 개발행위 및 건축 관련 허가/신고 등에 대한 사항은 지방자치단체 관련 부서에 별도의 확인이 필요할 것으로 사료되는바 경매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.
- 3) 본건 토지에는 컨테이너박스, 이동식 간이화장실, 각종 건설 관련 자재 등이 소재하나, 해당 물건의 용도, 구조, 규모, 해체·철거 및 이동 가능성 등을 고려하여 평가에서 제외하였으며, 토지의 소유권 행사에 미치는 영향은 미미할 것으로 사료되는바, 경매 진행 시 참조하시기 바랍니다.
- 4) 본건 건물은 현장조사 시 일부 내부 확인이 불가능하여 일반건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰, 평가사례, 소유자 등의 탐문에 의하여 이용상태 및 내부구조를 조사하였고, 실제 현황과는 차이가 있을 수 있으니 경매 응찰 시 참조하시기 바랍니다.
- 5) 본건 토지와 인접필지와의 경계, 현황 등은 개략적인 목측 및 실측을 기준하였고, 정확한 지적경계 등의 확인을 위해서는 측량이 필요할 것으로 사료되는바, 경매 응찰 시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 평가개요

대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률과 대상토지의 위치, 형상, 접면도로상태, 지형, 지세 등 가격형성상의 제반 요인을 고려하고 인근 유사토지의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

2. 비교표준지의 선정

1) 선정기준

평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 비교표준지

(공시기준일 : 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목/이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	영인면 성내리 583-51	431	대/단독주택	농림 지역	세로 (가)	사다리 평지	109,900
B	영인면 성내리 559-3	4,210	답/답	농림 지역	세로 (가)	사다리 평지	51,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

1) 시점수정 방법

시점수정은 공시기준일의 표준지공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

2) 시점수정치 산정

농림지역	비 고
충청남도 아산시 (24.01.01~24.09.10) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.576 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.070 $(1 + 0.00576) * (1 + 0.00070 * 41/31)$ ≈ 1.00669	※지가변동률 미고시 기간은 직전 고시된 월의 변동률을 기준으로 연장적용함.
누계	0.669(%)

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함[1.000].

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

농경지대		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로 등 인접도로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

주택지대		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 등
	방위, 고저 등	부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	접면도로상태	방위, 고저, 경사지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지 등
		용도지역, 지구, 구역
기타조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

비교항목	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1)/A	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
	표준지 대비 본건이 조망, 주위환경 등 환경조건에서 우세임.						
(3, 7)/B	-	1.12	1.00	1.20	1.00	1.00	1.344
	표준지 대비 본건이 인접도로의 상태 등 접근조건 우세, 획지의 조성상태 등 획지 조건에서 우세임.						
(4, 6, 10)/A	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.33	0.347
	표준지 대비 본건 인근토지는 조망, 주위환경 등 환경조건 우세, 본건이 현황 도로로 열세하여 전체적으로 본건이 열세임.						
(5)/B	-	1.08	1.00	1.22	1.00	1.00	1.318
	표준지 대비 본건이 인접도로의 상태 등 접근조건 우세, 획지의 조성상태 등 획지 조건에서 우세임.						
(8)/B	-	1.12	1.00	1.25	1.00	1.00	1.400
	표준지 대비 본건이 인접도로의 상태 등 접근조건 우세, 획지의 조성상태 등 획지 조건에서 우세임.						
(9)/B	-	1.08	1.00	1.19	0.99	1.00	1.272
	표준지 대비 본건이 인접도로의 상태 등 접근조건 우세, 획지의 조성상태 등 획지 조건 우세, 일부 소하천구역으로 행정적 조건에서 열세하여 전체적으로 본건이 우세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 평가사례

(자료출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래시점	비고
㉠	영인면 성내리 583-5○	대	526	농림 지역	287,000	2022.09.27	담보
㉡	영인면 성내리 583-7○	대	529	농림 지역	294,000	2023.06.12	법원 경매
㉢	영인면 성내리 491-○	대	781	보전 관리	299,000	2023.10.30	법원 경매
㉣	영인면 성내리 576-1○	대	356	농림 지역	297,000	2024.07.31	법원 경매
㉤	영인면 성내리 35○	답	733	농림 지역	152,000	2021.07.19	법원 경매
㉥	영인면 성내리 583-7○	전	527	농림 지역	231,000	2023.07.19	담보
㉦	영인면 성내리 482-2○	임야	705	보전 관리	245,000	2023.10.13	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	거래 시점	비고
㉠	영인면 성내리 583-5○	대	526	농림 지역	565,000,000	2022.09.16	토지 건물
㉡	영인면 성내리 583-14○ 외 3	대, 도로	558	농림 지역	154,400,000	2022.11.16	토지
㉢	영인면 성내리 371-○	전	3,336	농림 지역	655,800,000	2021.07.29	토지
㉣	영인면 성내리 451-○	답	879	농림 지역	250,000,000	2022.02.03	토지
㉤	영인면 성내리 491-○ 외 5	전	13,554	농림 지역	2,200,000,000	2023.11.15	토지

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

대상 표준지	기준	① 단가(원/㎡)	② 시점수정	③ 지역요인	④ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	산정 보정치
A	거래사례㉠기준 표준지가격	295,788	1.02558	1.000	1.000	303,354	2.741
	기준시점의 표준지공시지가	109,900	1.00669	-	-	110,635	
B	거래사례㉤기준 표준지가격	196,582	1.06932	1.000	0.922	193,812	3.752
	기준시점의 표준지공시지가	51,300	1.00669	-	-	51,643	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 사례선정 : 표준지 및 본건의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하고, 용도 지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례로서, 비교가능성이 높다고 사료되는 거래사례 ㉠, ㉡을 선정하되, 선정된 거래사례는 등기사항전부증명서에 거래내역이 등재되어 있는 등 별도 사정개입이 없는 정상적인 거래로 사료됨.

※거래사례㉠ 토지단가 = 토지건물 일괄거래가액 - 원가법에 의한 건물가액 ÷ 토지면적
 = (565,000,000 - 2,150,000 × 48/50 × 198.36) ÷ 526 ≒ 295,788(원/㎡)

※거래사례㉡ 토지단가 = 토지거래가액 ÷ 토지면적 = 655,800,000 ÷ 3336 ≒ 196,582(원/㎡)

② 시점수정치(지가변동률 : 충청남도 아산시)

적용대상	기간	변동률(%)	시점수정치	비고
거래사례㉠	2022.09.16. ~ 2024.09.10.	2.558	1.02558	농림지역
거래사례㉡	2021.07.29. ~ 2024.09.10.	6.932	1.06932	

③ 지역요인 : 표준지와 사례는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등한 수준임[1.000].

④ 개별요인

비교항목	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
A/ 거래사례㉠	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	사례 대비 표준지는 제반 개별요인에서 대체로 대등한 수준임.						
B/ 거래사례㉡	-	0.96	1.00	0.96	1.00	1.00	0.922
	사례 대비 표준지는 인접도로의 상태 등 접근조건 열세, 경사, 방위 등 획지조건에서 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 사례를 기준한 표준지의 가격과 기준시점의 표준지공시지가 사이에 일정수준의 격차가 존재하며, 최근 경기동향, 인근지역의 매매동향, 상기 평가사례 및 거래사례, 인근지역 내 적정 지가수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지	A	B
보정치	2.74	3.75

7. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	109,900	1.00669	1.000	1.050	2.74	318,297	318,000
3, 7	51,300	1.00669	1.000	1.344	3.75	260,281	260,000
4, 6, 10	109,900	1.00669	1.000	0.347	2.74	105,189	105,000
5	51,300	1.00669	1.000	1.318	3.75	255,246	255,000
8	51,300	1.00669	1.000	1.400	3.75	271,126	271,000
9	51,300	1.00669	1.000	1.272	3.75	246,338	246,000

※ 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인보정 = 산정단가 ≒ 결정단가 (원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	소재지	면적(㎡)		단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
		공부	사정		
1	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-1	528	528	318,000	167,904,000
3	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-2	308	308	260,000	80,080,000
4	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-15	249 × 230.1/249	230.1	105,000	24,160,500
5	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-16	1,320	1,320	255,000	336,600,000
6	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-17	489	489	105,000	51,345,000
7	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-18	2,191	2,191	260,000	569,660,000
8	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-19	405	405	271,000	109,755,000
9	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-20	2,439	2,439	246,000	599,994,000
10	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-21	471 × 407.3/471	407.3	105,000	42,766,500
합 계					1,982,265,000

※기호(4, 10) 사정면적 = 공부면적 × 지분비율[매각지분 공유자 소진희 지분 전부]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 평가개요

대상토지 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하기로 함.

2. 거래사례의 선정

본건 토지 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 거래사례로서, 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하며, 비교성이 인정되는 사례를 선정함.

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래가액(원) [토지단가(원/㎡)]	거래 시점	비고
㉞	영인면 성내리 583-14○ 외 3	대, 도로	558	농림 지역	154,400,000 [@276,702]	2022.11.16	토지
㉟	영인면 성내리 451-○	답	879	농림 지역	250,000,000 [@284,414]	2022.02.03	토지

※ 거래사례 토지단가(원/㎡) = 토지거래가액(원) ÷ 토지면적(㎡)

3. 사정보정

상기 선정된 사례는 관계 법령에 의거하여 거래내용이 등기사항전부증명서에 등재된 사례로서, 정상적인 거래로 판단되는바 사정보정치로 [1.00]을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정(지가변동률 : 충청남도 아산시)

적용대상	기간	변동률(%)	시점수정치	비고
거래사례㉠	2022.11.16. ~ 2024.09.10.	2.115	1.02115	농림지역
거래사례㉡	2022.02.03. ~ 2024.09.10.	4.834	1.04834	

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등함[1.000].

6. 개별요인 비교

비교항목	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1)/ 거래사례㉠	1.03	1.00	1.05	1.06	1.00	1.00	1.146
	사례 대비 본건이 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등 가로조건 우세, 조망, 주위환경 등 환경조건 우세, 접면너비, 이용상황 등 획지조건에서 우세임.						
(3, 7)/ 거래사례㉡	-	1.00	0.95	0.93	1.00	1.00	0.884
	사례 대비 본건이 조망, 인근토지 이용상황, 주위환경 등 환경조건 열세, 형상, 경사, 방향 등 획지조건에서 열세임.						
(4, 6, 10)/ 거래사례㉢	1.03	1.00	1.05	1.06	1.00	0.33	0.378
	사례 대비 본건 인근토지는 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등 가로조건 우세, 조망, 주위환경 등 환경조건 우세, 형상, 이용상황 등 획지조건 우세, 본건이 도로로서 열세하여 전체적으로 본건이 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교항목	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(5)/ 거래사례㉔	-	0.96	0.95	0.95	1.00	1.00	0.866
	사례 대비 본건이 인접도로의 상태 등 접근조건 열세, 조망, 인근토지 이용상황, 주위환경 등 환경조건 열세, 형상, 경사, 방향 등 획지조건에서 열세임.						
(8)/ 거래사례㉔	-	1.00	0.95	0.97	1.00	1.00	0.922
	사례 대비 본건이 조망, 인근토지 이용상황, 주위환경 등 환경조건 열세, 경사, 방향 등 획지조건에서 열세임.						
(9)/ 거래사례㉔	-	0.96	0.95	0.92	0.99	1.00	0.831
	사례 대비 본건이 인접도로의 상태 등 접근조건 열세, 조망, 인근토지 이용상황, 주위환경 등 환경조건 열세, 형상, 경사, 방향 등 획지조건 열세, 일부 소하천구역으로 행정적 조건에서 열세임.						

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	276,702	1.00	1.02115	1.000	1.146	323,807	324,000
3, 7	284,414	1.00	1.04834	1.000	0.884	263,575	264,000
4, 6, 10	276,702	1.00	1.02115	1.000	0.378	106,805	107,000
5	284,414	1.00	1.04834	1.000	0.866	258,208	258,000
8	284,414	1.00	1.04834	1.000	0.922	274,905	275,000
9	284,414	1.00	1.04834	1.000	0.831	247,773	248,000

※ 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산정단가 ≒ 결정단가 (원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	소재지	면적(㎡)		단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
		공부	사정		
1	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-1	528	528	324,000	171,072,000
3	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-2	308	308	264,000	81,312,000
4	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-15	249 × 230.1/249	230.1	107,000	24,620,700
5	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-16	1,320	1,320	258,000	340,560,000
6	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-17	489	489	107,000	52,323,000
7	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-18	2,191	2,191	264,000	578,424,000
8	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-19	405	405	275,000	111,375,000
9	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-20	2,439	2,439	248,000	604,872,000
10	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-21	471 × 407.3/471	407.3	107,000	43,581,100
합 계					2,008,139,800

※기호(4, 10) 사정면적 = 공부면적 × 지분비율[매각지분 공유자 소진희 지분 전부]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법		거래사례비교법	
	단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)
1	318,000	167,904,000	324,000	171,072,000
3	260,000	80,080,000	264,000	81,312,000
4	105,000	24,160,500	107,000	24,620,700
5	255,000	336,600,000	258,000	340,560,000
6	105,000	51,345,000	107,000	52,323,000
7	260,000	569,660,000	264,000	578,424,000
8	271,000	109,755,000	275,000	111,375,000
9	246,000	599,994,000	248,000	604,872,000
10	105,000	42,766,500	107,000	43,581,100
합계	-	1,982,265,000	-	2,008,139,800

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기에서 산정된 각 평가방법에 의한 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액 결정

기호	소재지	면적(㎡)		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공부	사정		
1	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-1	528	528	318,000	167,904,000
3	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-2	308	308	260,000	80,080,000
4	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-15	249 × 230.1/249	230.1	105,000	24,160,500
5	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-16	1,320	1,320	255,000	336,600,000
6	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-17	489	489	105,000	51,345,000
7	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-18	2,191	2,191	260,000	569,660,000
8	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-19	405	405	271,000	109,755,000
9	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-20	2,439	2,439	246,000	599,994,000
10	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-21	471 × 407.3/471	407.3	105,000	42,766,500
합 계					1,982,265,000

※기호(4, 10) 사정면적 = 공부면적 × 지분비율[매각지분 공유자 소진희 지분 전부]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 표준단가

용도	구조	표준단가 (원/㎡)	급수	내용 연수	비고
일반 주택	철근콘크리트조 박공지붕 오지기와	2,055,000	2	50 (45~55)	건축물 재조달원가자료집, 한국부동산연구원 (2023)
		1,640,000	3		
	평지붕	1,434,000	4		
고급 주택	철근콘크리트조 평지붕	2,990,000	2		
		2,569,000	3		
일반 주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트씽글	1,978,000	2		
		1,815,000	3		
고급 주택	시멘트벽돌조 슬래브위 아스팔트씽글	2,584,000	3	45 (40~50)	

2. 재조달원가의 산정

상기 표준단가 및 본건 건물의 구조, 층고, 부대설비, 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 및 최근 주요 자재원가 상승 등을 감안하여 본건에 적용할 부대설비를 포함한 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구조	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비고
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	단독 주택	1층 104.31 2층 89.28	2,300,000	50년	부대설비 포함(※)

※구체적인 부대설비 내역은 별첨 ‘건물 감정평가요항표’ 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

전체내용연수, 실제경과연수, 경제적 잔존내용연수 등을 고려하여 정액법에 의한 내용연수법으로 감가수정하였음.

기호	용도	구조	내용연수	경과연수 (※)	잔존연수	사용승인 일자
2	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	50	6 (2023-2017)	44	2017. 11. 23

※경과연수 : 만년(滿年)감가 기준.

4. 건물단가의 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	감가 수정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1·2층	단독주택	2,300,000	44/50	2,024,000	2,020,000

※산정단가 = 재조달원가 × 잔존연수/내용연수

5. 건물가액 결정

기호	구조	용도	층	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
				공부	사정		
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	단독 주택	1층	104.31	} 193.59	2,020,000	391,051,800
			2층	89.28			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정 : ‘토지건물 감정평가명세표’ 참조.

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 표준지공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 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 성내리	654-1	대	농림지역	528	528	318,000	167,904,000	
2	충청남도 아산시 영인면 성내리 [도로명주소] 충청남도 아산시 영인면 토정샘로 163-1	654-1 위 지상 1동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층	104.31 89.28	193.59	2,020,000	391,051,800	2,300,000 x 44/50
3	충청남도 아산시 영인면 성내리	654-2	전	농림지역	308	308	260,000	80,080,000	평가의견 참조
4	충청남도 아산시 영인면 성내리	654-15	도로	농림지역	230.1 249x----- 249	230.1	105,000	24,160,500	소진희 지분
5	충청남도 아산시 영인면 성내리	654-16	임야	농림지역	1,320	1,320	255,000	336,600,000	평가의견 참조
6	충청남도 아산시 영인면 성내리	654-17	임야	농림지역	489	489	105,000	51,345,000	현황 도로

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	
7	충청남도 아산시 영인면 성내리	654-18	임야	농림지역	2,191	2,191	260,000	569,660,000	평가의견 참조
8	충청남도 아산시 영인면 성내리	654-19	임야	농림지역	405	405	271,000	109,755,000	평가의견 참조
9	충청남도 아산시 영인면 성내리	654-20	임야	농림지역	2,439	2,439	246,000	599,994,000	평가의견 참조
10	충청남도 아산시 영인면 성내리	654-21	임야	농림지역	407.3 471x----- 471	407.3	105,000	42,766,500	현황 도로, 소진희 지분
합 계								₩2,373,316,800.-	
				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 성내리 소재 '성내저수지' 남측 인근에 위치하며, 부근은 전원주택단지, 농경지, 임야 등으로 형성된 농촌지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 사다리형 토지로서, '단독주택부지'로 이용 중임.
- 기호(3, 7, 9) : 부정형의 토지로서, 토목공사 등이 시행된 '택지후보지'임.
- 기호(4, 6, 10) : 부정형의 토지로서, 현황 포장된 폭 약 6m의 도로임.
- 기호(5, 8) : 사다리형 토지로서, 토목공사 등이 시행된 '택지후보지'임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1,5,9) : 폭 약 6m 내외의 단지 내 도로부지인 기호(4, 6, 10)에 접함.
- 기호(3) : 남측의 2차선 포장도로에 접함.
- 기호(4, 6, 10) : 본건이 폭 약 6m 내외의 단지 내 도로부지임.
- 기호(7) : 북측으로 단지 내 도로부지인 기호(4, 6)과 남·서측으로 2차선 포장도로에 접함.
- 기호(8) : 남동측으로 단지 내 도로부지인 기호(4)와 서측 2차선 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1, 3) : 농림지역, 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 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) | |

기호(4) : 농림지역, 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>.

기호(5~8, 10) : 농림지역, 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(9) : 농림지역, 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 준보전산지<산지관리법>, 소하천구역(2020-10-29)(20_안골천_소하천구역)<소하천정비법>.

(6) 제시목록 외의 물건

- 1) 기호(7, 8) 지상에 이동이 가능할 것으로 사료되는 컨테이너박스가 소재함.
- 2) 기호(10)의 북동측과 기호(9)의 경계 부근에 이동식 화장실 등이 소재함.

(7) 공부와의 차이

- 1) 기호(3, 5, 7~9)의 공부상 지목은 '전, 임야'이나, 현황 토목공사 등이 시행된 '택지후보지'임.
- 2) 기호(6, 10)의 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 폭 약 6m 내외의 포장된 단지 내 도로부지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대관계 미상이며, 별도의 특이사항 없음.

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

기호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,
 외벽 : 복합판넬, 석재타일 등 마감
 내벽 : 벽지, 타일 등 마감
 바닥 : 강화마루, 타일 등 마감
 창호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

기호(2) : 건축물대장의 용도는 단독주택이며, [1층-방, 거실, 주방/식당, 욕실2, 드레스룸, 현관, 팬트리, 세탁실 등], [2층-방3, 욕실, 드레스룸2, 복도, 다용도실 등]으로 이용 중임.

(3) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 냉방설비, 심야전기보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

기호(2) 건물의 부합물 및 종물로 사료되는 테라스, 데크, 태양광설비(옥상) 등이 소재함.

(5) 공부와의 차이

특이사항 없음.

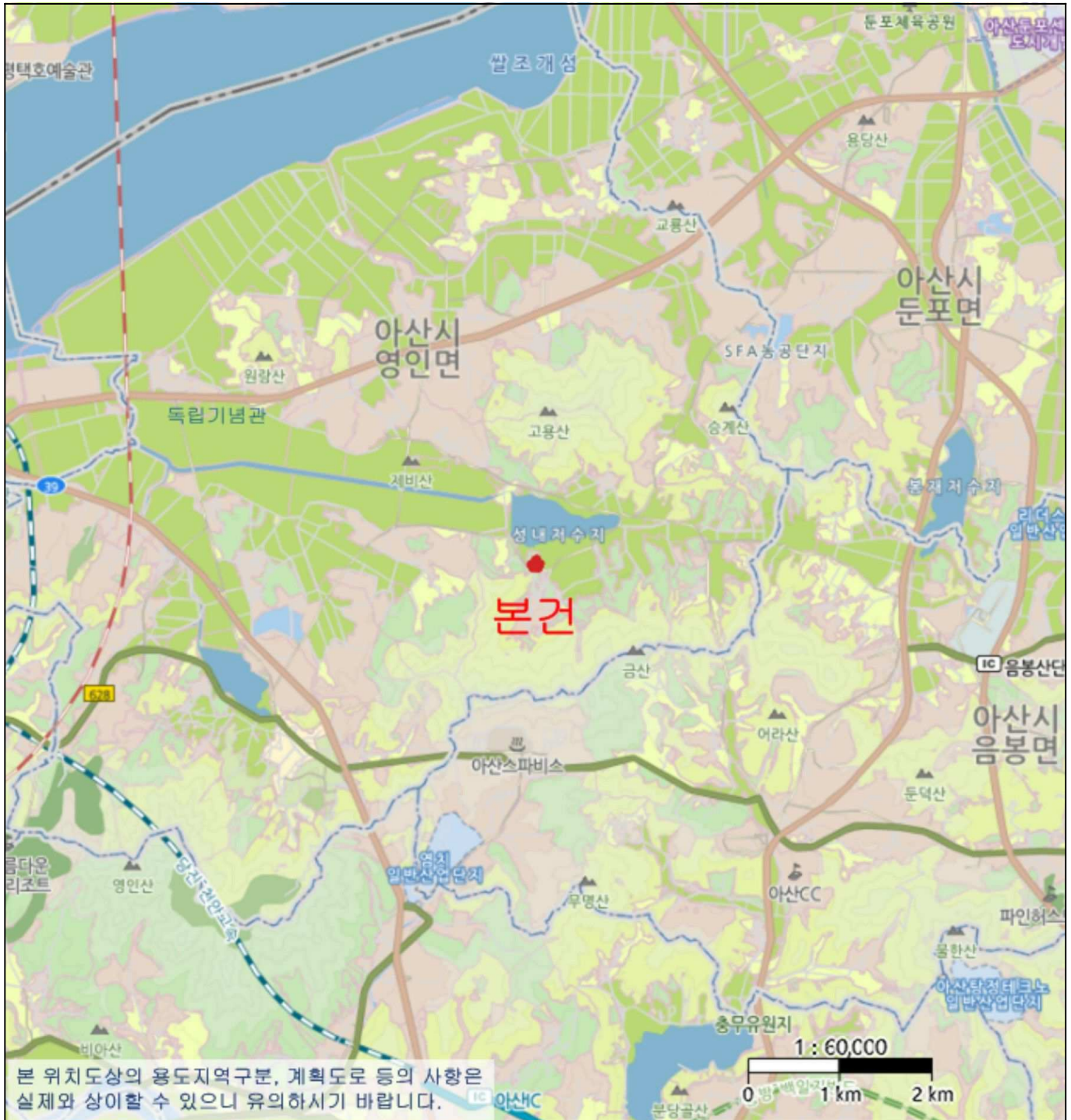
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대관계 미상이며, 별도의 특이사항 없음.

광역위치도



소재지	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-1외
-----	-------------------------



위치도

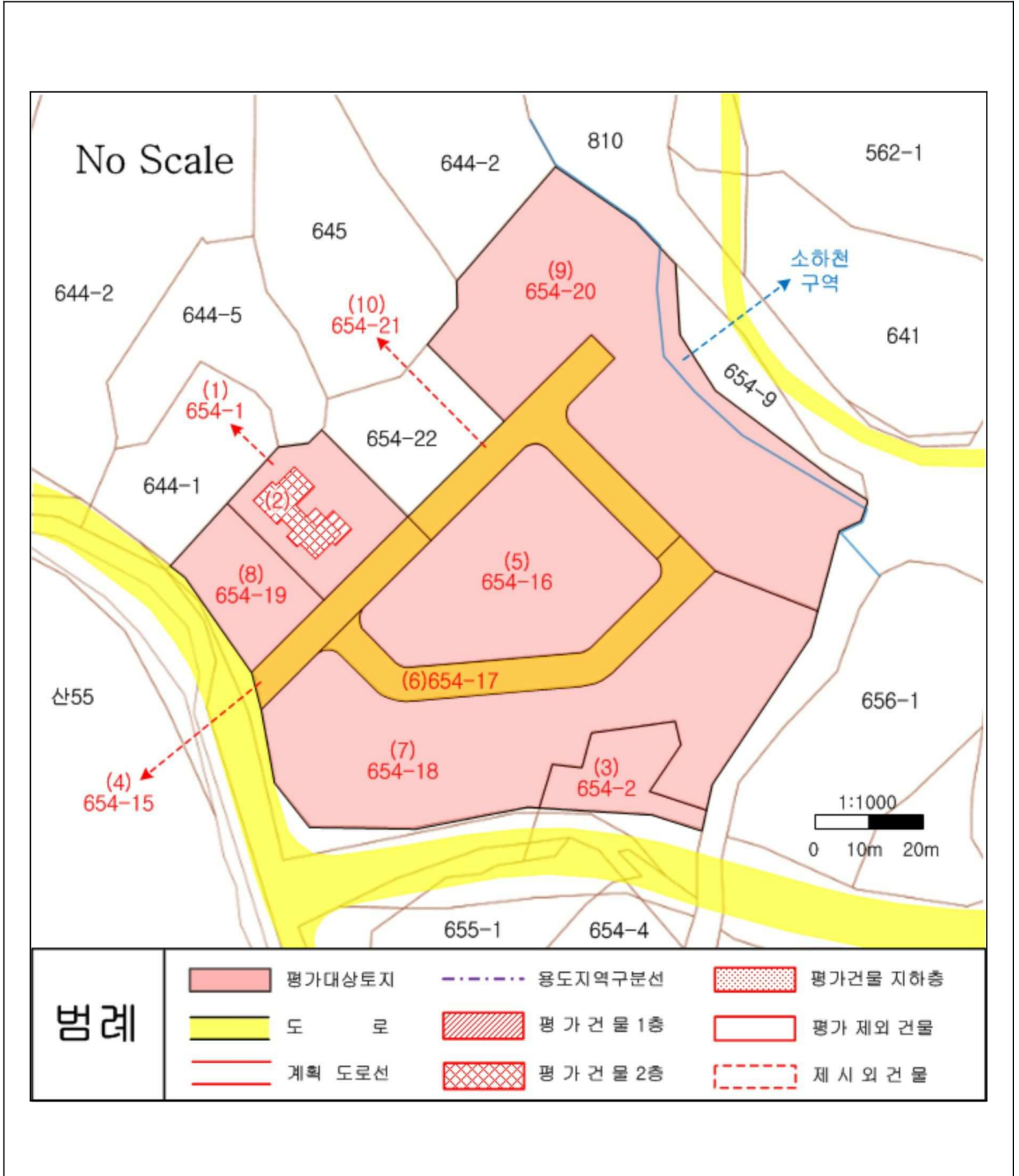


소재지	충청남도 아산시 영인면 성내리 654-1외
-----	-------------------------



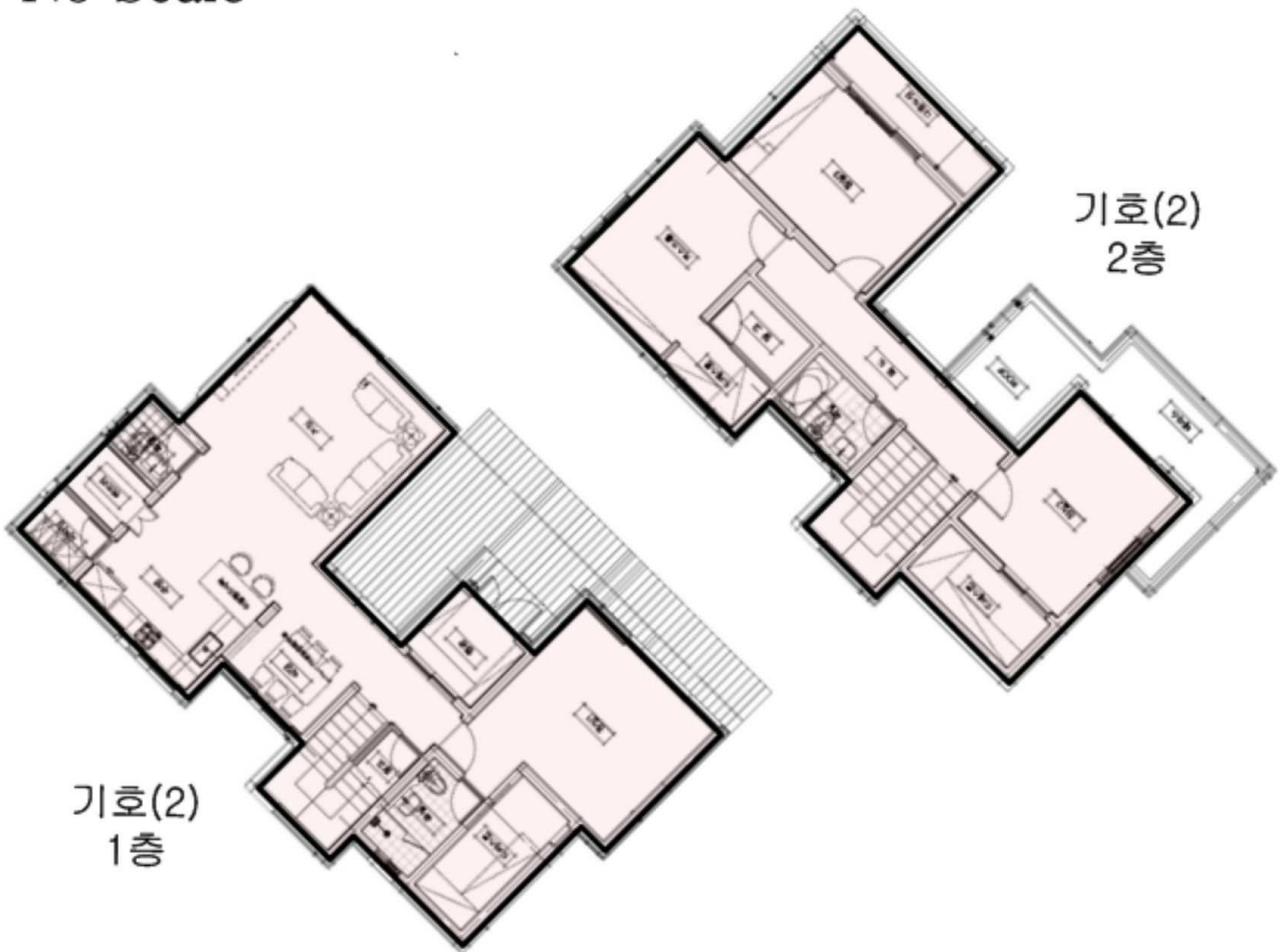
본 위치도상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

지 적 도



건물개황도

No Scale



< 평가건물 >

기호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
2층 단독주택
[1층 104.31㎡(공부면적)
2층 89.28㎡(공부면적)

사 진 용 지



본건 전경 및 주위환경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경 및 남측 도로

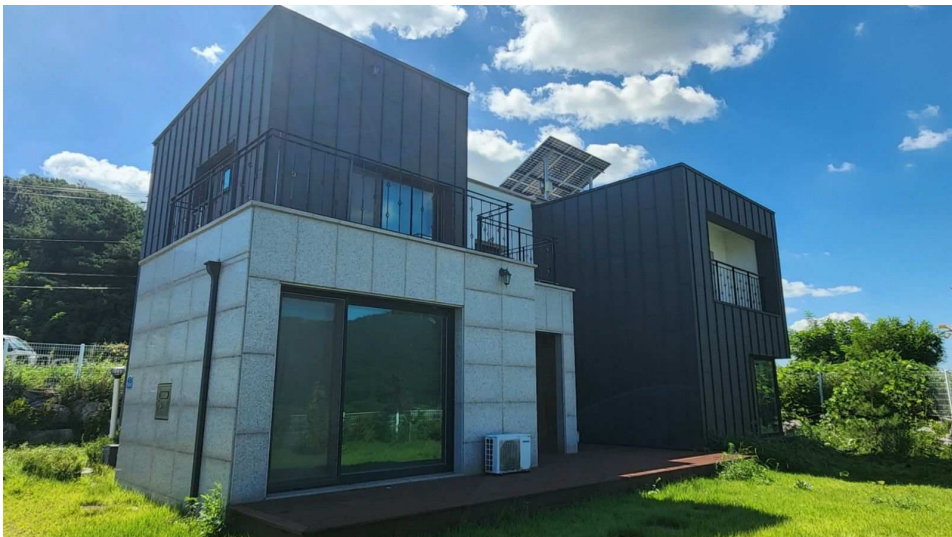


기호(1) 토지 및 기호(2) 건물 전경

사 진 용 지



기호(1) 토지 및 기호(2) 건물 전경



기호(2) 건물 전경

사 진 용 지



기호(3) 전경



기호(4) 도로 전경

사 진 용 지



기호(5) 전경



기호(5) 전경

사 진 용 지



기호(6) 도로 전경



기호(7) 전경

사 진 용 지



기호(7) 전경



기호(7) 지상 소재 컨테이너박스

사 진 용 지



기호(8) 전경



기호(8) 지상 소재 컨테이너박스

사 진 용 지



기호(9) 전경



기호(9) 전경

사 진 용 지



기호(10) 도로 전경



기호(10) 북동측과 기호(9) 경계 부근 이동식화장실 등