감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 이호진 소유물건(2024타경117807)

의 뢰 인 : 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 최양현

감정서번호 : A1R1241231002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

TEL. 041-555-0554 FAX. 041-555-0556

A1R1241231002

(부동산) 감정평가표

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

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사 지사장 백일홍 (인)

감 정 평 가 사 정채봉 (인)

감정평가액	**일억오천육백삼십구만칠백원정 (₩156,390,700.-)**			
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현	감정평가 목적	경매	
제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매9계 경매9계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이호진 (2024타경117807)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 01. 07	2025. 01. 03 ~ 2025. 01. 07	2025. 01. 07

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지		토지	516	187,000	96,492,000
	건물	87.1	건물	87.1	577,000	50,256,700
	제시외건물	(89)	제시외건물	89	-	9,092,000
	제시외수목	(1식)	제시외수목	1식	-	550,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩156,390,700.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자
감 정 평 가 사 백일홍 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 신창면 가내리 소재 '가내2리마을회관' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 천안지원 경매9계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 3일 ~ 2025년 1월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.

② 본건 기호(1) 건물은 건축물대장상 '사용승인일' 기재란이 기입되어 있지 않은 바, 감가수정시 현상 및 관리 상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

③ 본건 기호(1) 건물은 현장실사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여 내부구조 등은 일반건축물대장등본상 확인도면 및 전례 등을 참착하여 작성하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

④ 본건 기호(2)은 현황 일부가 '도로'로 이용 중인 것으로 목측되어, 이를 개별요인에 감안하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

⑤ 본건 기호(2) 지상에 별첨'사진용지'와 같은 제시외 건물(㉠~㉤)이 소재하여 실측면적으로 감정평가하였으며, 제시외 건물로 인해 토지의 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 토지가격을 감정평가명세표 비고란에 별도 기재하였으며, 경매 진행시 이해관계인은 소유권 및 기타 권리관계에 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

⑥ 본건 기호(2) 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 제시외 수목(전나무 등)이 식재되어 있으며, 제시외 수목은 수종, 규격, 수령, 식수면적, 생육상태 및 현상, 이식의 정도 등 수목의 가격형성 제반 요인을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였으니 참고하시기 바랍니다.

⑦ 본건의 현장조사시 타인 소유의 건물 중 일부분이 본건 지상에 소재하는 것으로 목측되는 바, 본건 토지의 정확한 위치 및 경계확인은 별도의 측량 등이 요구되오니 경매 진행시 소유권 및 기타 권리관계에 유의 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	516 ㎡
건 물	구 조	경량철골구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	미상
	연 면 적	87.1 ㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
2	신창면 가내리 513-1	516	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리평지	72,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/㎡)
A	신창면 가내리 521-1	463	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	68,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	2.525	충청남도 아산시 (24.01.01~25.01.07) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.168 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.276 (1 + 0.02168) * (1 + 0.00276 * 38/30) ≒ 1.02525

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.93	본건은 비교표준지 대비 형상 에서 우세하나, 일부 '도로' 등 획지조건에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.930	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
기호(2)	순수 농촌지대	세로변	180,000 선 내외	계획관리

-

(다) 본건 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(3)	신창면 가내리 513-1	516	계획관리	대 단독주택	2022.11.30	법원경매	176,000	-

토지: 90,816,000원,

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	신창면 가덕리 000	1,498	계획관리	대 주거나지	2024.04.23	법원경매	198,000	-
(2)	선장면 신동리 000	53	계획관리	대 단독주택	2023.05.11	수용재결	168,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	신창면 수장리 000	계획관리 대/주거나지	44,400,000원 (@ 181,224원/㎡)	2022.11.30 -	245㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 44,400,000원 / 245㎡ ≒ 181,000원/㎡				
#2	선장면 가산리 000	계획관리 대/단독주택	125,000,000원 (@ 162,127원/㎡)	2024.08.16 -	771㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 125,000,000원 / 771㎡ ≒ 162,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충남 아산시 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	26,926,878,640	15,736,531,000	58.4	85	24	28.2
대지	4,238,785,930	2,191,316,090	51.7	72	21	29.2

(출처 : 인포케어)

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	198,000	1.0201	1.000	1.000	201,979		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.897	2.89
	68,000	1.02525	-	-	69,717		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

[2]시점수정(2024.04.23 ~ 2025.01.07, 아산시 계획관리지역) : 2.01% (1.0201)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)는 대체로 유사함.

개별요인 비교치 **(주택지대)**						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
2	A	68,000	1.02525	1.000	0.930	2.89	187,378	187,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	신창면 수장리 000	계획관리 대/주거나지	44,400,000원 (@ 181,224원/㎡)	2022.11.30 -	245㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 44,400,000원 / 245㎡ ≒ 181,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	4.352	충청남도 아산시 (22.11.30~25.01.07) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.057 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.043 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.736 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.168 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.276 (1 + 0.00057 * 1/30) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.01736) * (1 + 0.02168) * (1 + 0.00276 * 38/30) ≒ 1.04352

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.07	본건이 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.93	본건이 사례 대비 일부 '도로' 등 획지조건에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.995	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
2	#1	181,224	1.000	1.04352	1.000	0.995	188,165	188,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
2	187,000	188,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성.환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
1	1층	경량철골구조 기타지붕(샌드위치판넬)	단독주택	87.1	미상	중

부대설비 내역									
일련번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재탐지	승강기	도시가스	기타
1	○	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

「감정평가에 관한 규칙」제15조 2항 2호에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적정한 방법에 따르되, 감가누계액이 적정하지 아니할 경우 관찰감가법을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하되 감가수정시 관찰감가법을 병용하였음.

(3) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	내용년수	비고
1	경량철골구조 기타지붕(샌드위치판넬)	950,000	100,000	1,050,000	40	1층 (단독주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
5-1-6-1	일반창고	철골조/철골지붕틀 칼라피복철판잇기	1	1,011,000	35 (30~40)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 판넬/조립식샌드위치판넬	3	731,000	35 (30~40)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
1	1층 (단독주택)	1,050,000	40	-	18	22	22/40	577,000	-

* 관찰감가를 병용함.

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	96,492,000
	건 물	50,256,700
	합 계	146,748,700

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항

-

A1R1241231002

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 아산시 신창면 가내리	513-1 위 지상	단독주택	경량철골구조 기타지붕 (샌드위치판넬) 1층					
	[도로명주소] 충청남도 아산시 신창면 가내길50번길 9		단독주택	1층	87.1	87.1	577,000	50,256,700	1,050,000 x22/40 관찰감가
2	상동	513-1	대	계획관리지역	516	516	187,000	96,492,000	현황 일부 도로, 제시외 건물 소재 소유권 제한시, @149,000원/㎡ 76,884,000원
	소 계							**₩146,748,700**	
ㄱ	(제시외 건물) 충청남도 아산시 신창면 가내리	513-1 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(27.5)	27.5	-	4,400,000	관찰감가
ㄴ	상동	513-1 위 지상	창고	목조 판넬지붕 단층	(10)	10	-	150,000	관찰감가

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
ㄷ	충청남도 아산시 신창면 가내리	513-1 위 지상	차양	폴리카보네이트 및 샤시조 단층	(13.5)	13.5	-	162,000	관찰감가
ㄹ	상동	513-1 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(21)	21	-	2,520,000	관찰감가
ㅁ	상동	513-1 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(11)	11	-	1,320,000	관찰감가
ㅂ	상동	513-1 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(6)	6	-	540,000	관찰감가
	소 계							**₩9,092,000**	
ㅅ	(제시외) 충청남도 아산시 신창면 가내리	수목) 513-1 위 지상	수목	전나무 등	(1식)	1식	-	550,000	일괄
	소 계							**₩550,000**	
	합 계							**₩156,390,700.-**	
				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 신창면 가내리 소재 '가내2리마을회관' 북측 인근에 위치하는 부동산으로 주위는 주택 및 농경지 등이 소재하는 순수 농촌지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 사다리형의 평지로서, 현황 '주거용 건부지 및 일부 도로'로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 현황 노폭 약 4M 내외의 아스팔트 포장도로를 통해 진출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(신창03(일반형)),
가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

1) 본건 기호(2) 지상에 별첨'사진용지'와 같은 제시외 건물(㉠~㉤)이 소재하여 실측면적으로 감정평가하였으며, 제시외 건물로 인해 토지의 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 토지가격을 감정평가명세표 비고란에 별도 기재하였으며, 경매 진행시 이해관계인은 소유권 및 기타 권리관계에 유의하시기 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)**	

2) 본건 기호(2) 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 제시외 수목(전나무 등)이 식재되어 있으며, 제시외 수목은 수종, 규격, 수령, 식수면적, 생육상태 및 현상, 이식의 정도 등 수목의 가격형성 제반 요인을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였으니 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(2)은 현황 일부가 '도로'로 이용 중인 것으로 목측되어, 이를 개별요인에 감안하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타사항 : 본건의 현장조사시 타인 소유의 건물 중 일부분이 본건 지상에 소재하는 것으로 목측되는 바, 본건 토지의 정확한 위치 및 경계확인은 별도의 측량 등이 요구되오니 경매 진행시 소유권 및 기타 권리관계에 유의 하시기 바랍니다.

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(1) : 경량철골구조 기타지붕(샌드위치판넬) 1층 건으로서,
(사용승인일 : 미상)
외 벽 : 사이딩판넬 등 마감.
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
창 호 : 샤시창호임.

(2) 이용상태

기호(1) : 주택(방2, 욕실 겸 화장실1, 주방 및 식당, 거실, 창고, 현관 등)으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 기호(2) 지상에 별첨'사진용지'와 같은 제시외 건물(㉠~㉤)이 소재하여 실측면적으로 감정평가하였으며, 제시외 건물로 인해 토지의 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 토지가격을 감정평가명세표 비고란에 별도 기재하였으며, 경매 진행시 이해관계인은 소유권 및 기타 권리관계에 유의하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

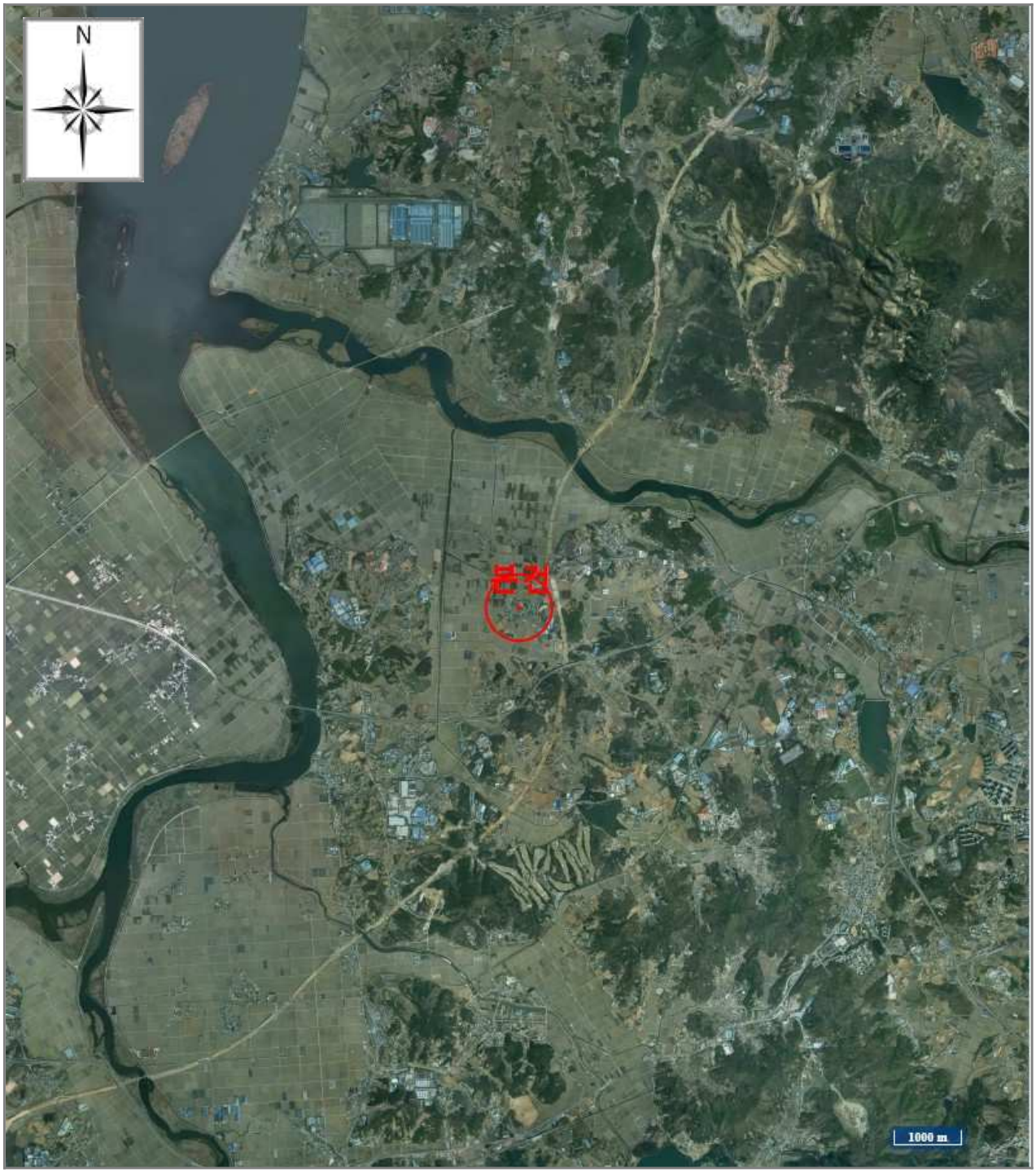
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타사항 : 본건 기호(1) 건물은 현장실사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여 내부구조 등은 일반건축물대장등본상 확인도면 및 전례 등을 참착하여 작성하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

A1R1241231002

광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1

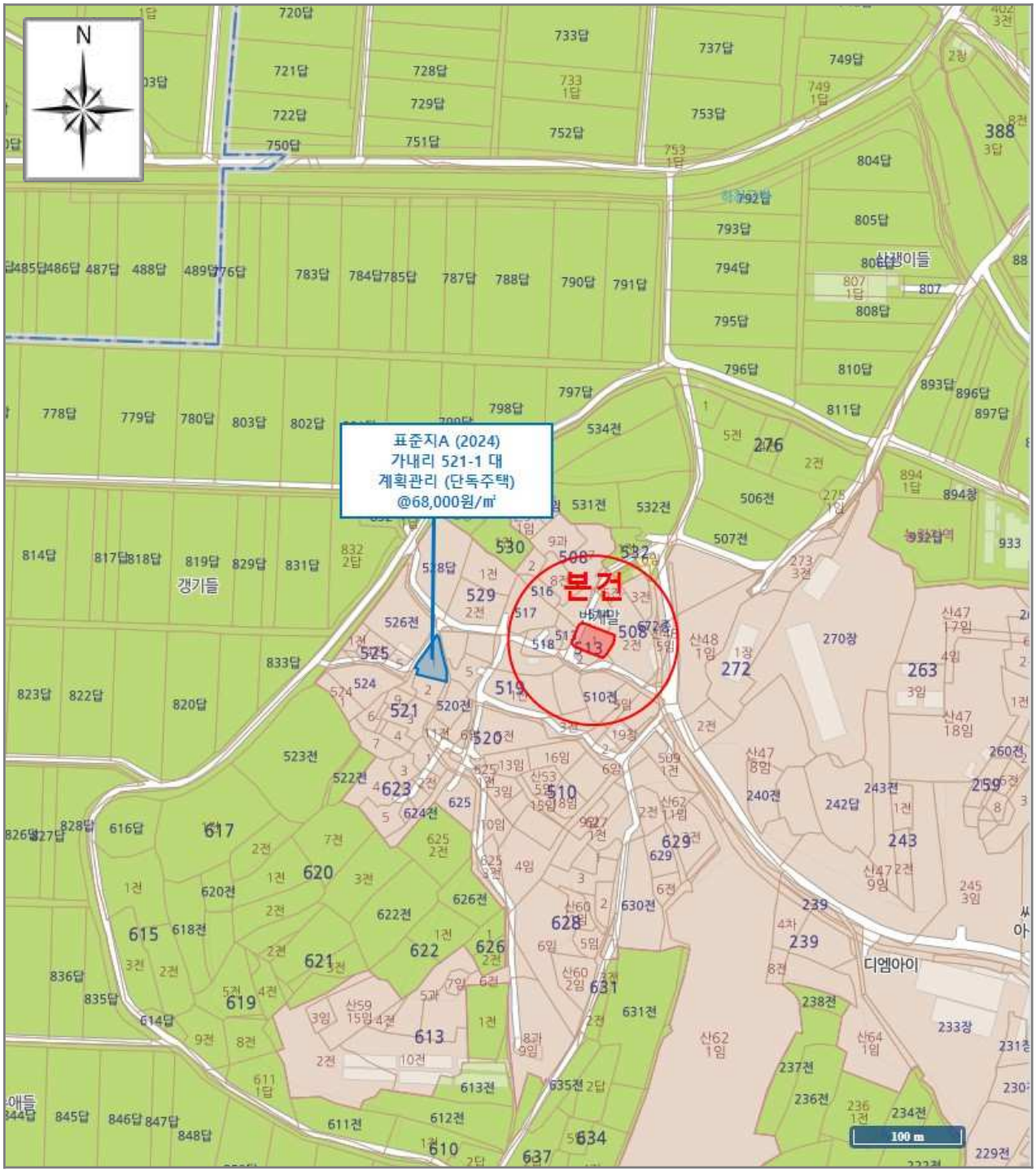


[범 례] ■본 건 ■표준지 ■평가전례 ■거래사례

A1R1241231002

상 세 위 치 도

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1

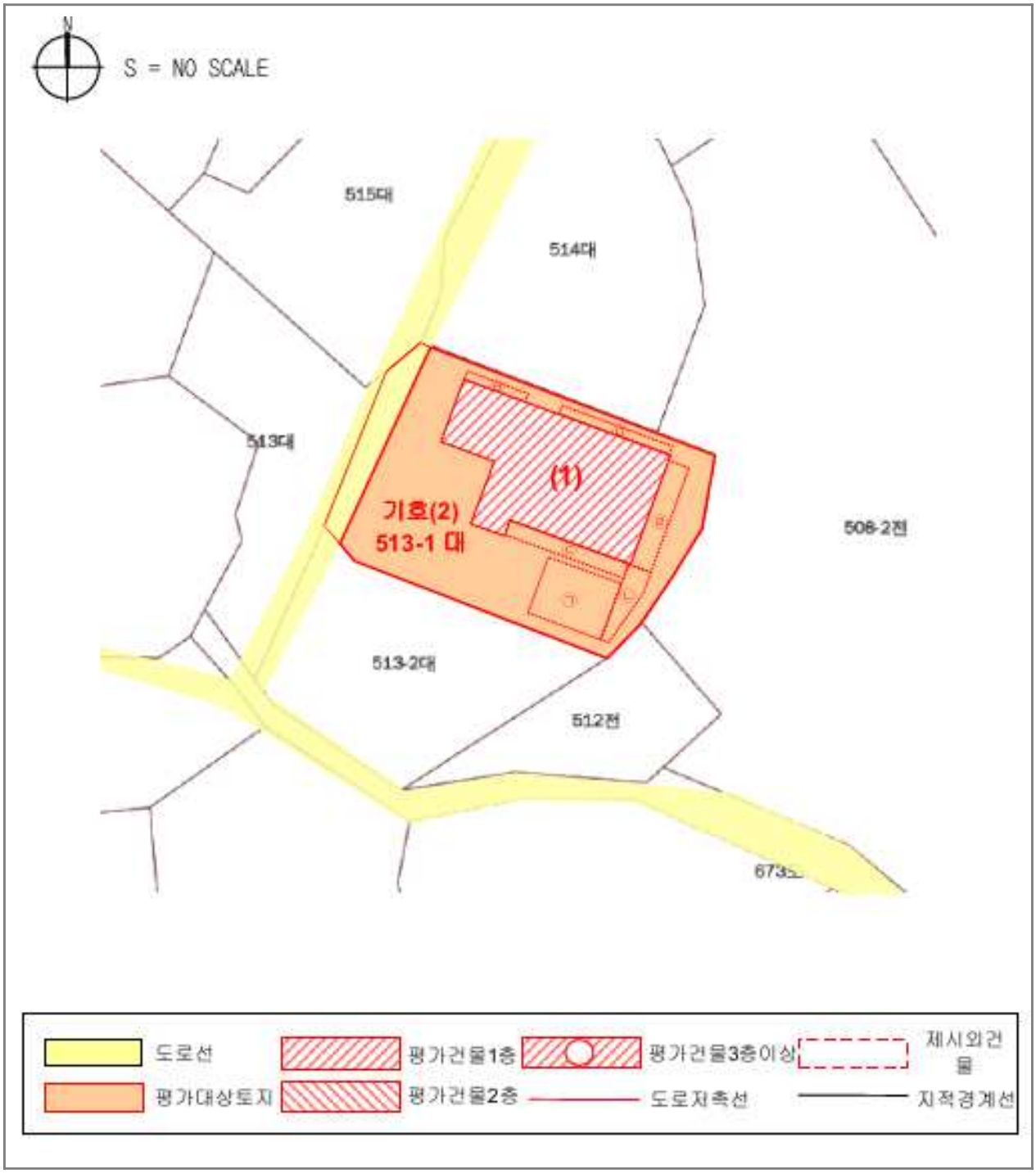


[범 례] ■본 건 ■표준지 ■평가사례 ■거래사례

A1R1241231002

지적 및 건물개황도

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1

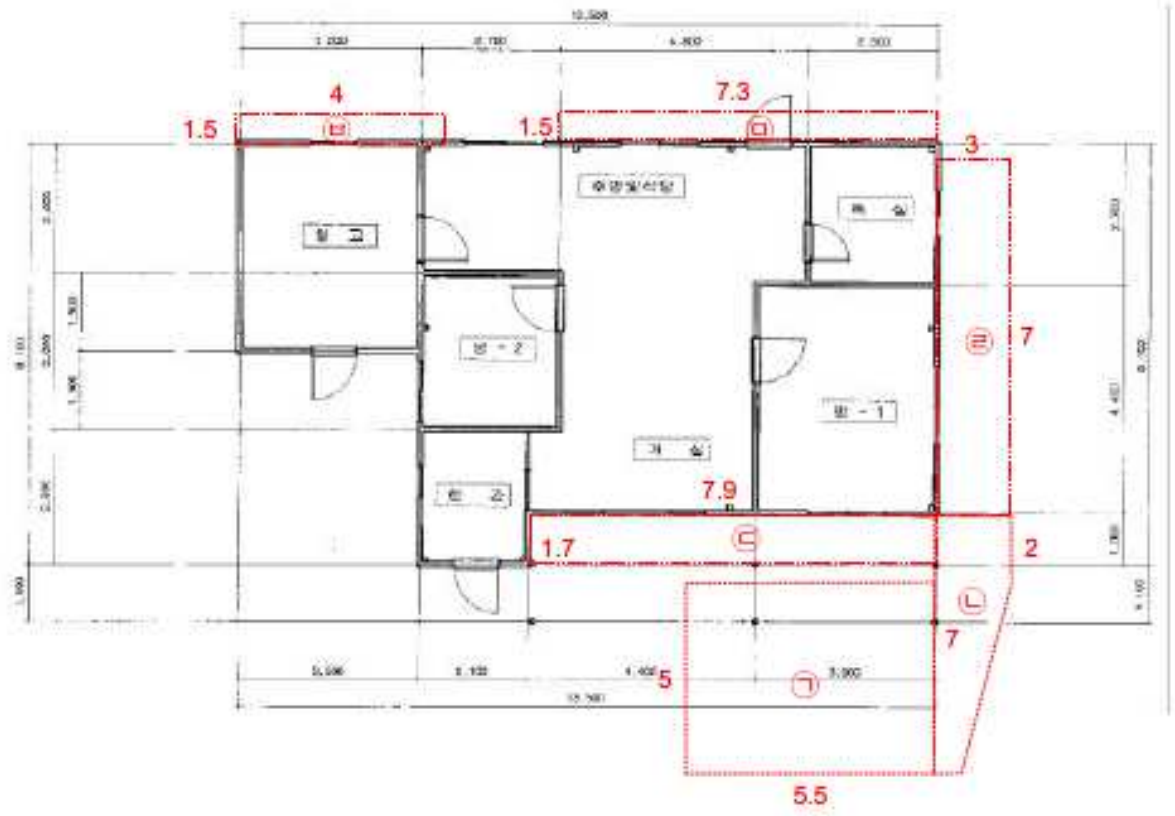


A1R1241231002

지적 및 건물개황도

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1

(1) 1층



<면적 산출근거>
기호(1) 1층 :87.1 ㎡ (공부면적 : 87.1㎡)

<제시외 건물>
기호㉠ : 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) 약 27.5㎡
기호㉡ : 목조 판넬지붕 단층(창고) 약 10㎡
기호㉢ : 폴리카보네이트 및 샤시조 단층(차양) 약 13.5㎡
기호㉣ : 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) 약 21㎡
기호㉤ : 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) 약 11㎡
기호㉥ : 경량철골조 판넬지 단층(창고) 약 6㎡

A1R1241231002

사 진 용 지

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1

본건 전경(남서측에서 촬영)

본건 전경(북서측에서 촬영)

A1R1241231002

사 진 용 지

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1

기호(1) 건물 전경

본건 서측 접면 도로

A1R1241231002

사 진 용 지

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1

제시외 건물(ㄱ)

제시외 건물(ㄴ)

A1R1241231002

사 진 용 지

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1

제시외 건물(ㄷ)

제시외 건물(ㄹ)

A1R1241231002

사 진 용 지

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1

제시외 건물(ㅁ)

제시외 건물(ㅂ)

A1R1241231002

사 진 용 지

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1

제시외 수목(ㅅ)

회 보 서

우)31100 충청남도 천안시 서북구 서부대로 781, 201 (두정동) TEL. 041-555-0554
E-Mail : AONE15@KAPALAND.CO.KR FAX. 041-555-0556

문서번호 : A1R1241231002호

시행일자 : 2025. 01. 07

수 신 : 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 최양현

참 조 : 경매9계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)에이원감정평가법인 충남대전지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.12.31자 귀 제 2024타경117807호로 의뢰하신『충청남도 아산시 신창면 가내리 513-1 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 :
1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : A1R1241231002

대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현 귀하

의뢰번호 : 2024타경117807

사십팔만구천오백원정 (₩489,500.-)

2024-12-31 일자 귀 제『 2024타경117807 』호로 의뢰하신『 이호진 소유물건(2024타경117807) 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나.여 비	109,200	
토지조사비	-	【물건조사비】2동 x 10,000
물건조사비	20,000	
공부발급비	15,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	11,000	
특별용역비	-	
소 계	155,200	
수수료합계(공급가액)	**445,000**	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	44,500	
총 계	**489,500**	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	**489,500**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(A1R1241231002)로 하여 주시기 바랍니다.
※ (주)에이원감정평가법인충남대전지사 사업자등록번호 : 168-85-00190

★ 계 좌 번 호 ★

신한은행
100-031-055360

예금주【 (주)에이원감정평가법인충남대전지사 】

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

지사장 백일홍

(TEL. : 041-555-0554 FAX. : 041-555-0556)