

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임수연 소유물건
(2025타경11616)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 박주용

감정평가서번호: 대운 25-10501

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.

김대윤감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
김양수

(인)

감정평가액	사억육천오십칠만구천이백원정 (₩460,579,200.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임수연 (2025타경11616)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.07	2025.05.02 ~ 2025.05.07	2025.05.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3필지	토지	3필지	--	166,490,000
	건물	1동	건물	1동	--	281,629,200
	제시외물건	(4)	제시외물건	4	--	12,460,000
합계						₩460,579,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 영인면 성내저수지 남측 인근의 전원주택지대에 위치하는 주거용부동산에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

가. 감정평가 기준가치: 본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 기준가치로 하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 본건은 의뢰목록과 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며 실지조사는 2025년 05월 07일에 실시하였습니다.

나. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일 인 2025년 05월 07일입니다.

4. 감정평가 방법

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

가. 토지

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 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 대상 토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

나. 건물

본건 건물은 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 어렵고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록, 공부 등에 따랐습니다.
- 나. 별지 사진용지 및 건물개황도와 같이 제시외 건물 등이 소재하여 개략 실측사정하고 구조, 규모, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하였으며 감가수정은 관찰감가법을 적용하였습니다.
- 다. 토지상의 옹벽과 일부 수목은 일반적인 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 라. 대상 토지 중 공유지분 토지(임수연 지분)인 도로는 통상 거래성이 없으나 평가목적과 인접토지에의 기여도 등을 고려하여 지분비율에 따라 면적사정하고 평균단가로 평가하였습니다.

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 아산시 영인면 성내리 583-72외						
일련번호	지번	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	도로교통	2025년공시지가(원/m ²)
1	성내리 583-70	343x7 /343	도로	도로	농림지역	장방형평지	세로(가)	11,100
3	성내리 583-75	354x7 /354	도로	도로	농림지역	장방형평지	세로(가)	11,100
4	성내리 583-72	529	대	단독주택	농림지역	다각형평지	세로(가)	109,200

2. 건물

소재지		위 지상 [도로명 주소 : 충청남도 아산시 영인면 토정샘로 323-28]				
일련번호	지번 등	구조	층	용도	면적(m ²)	사용승인일
2	성내리 583-72	블록구조 스페니쉬기와지붕	2층	단독주택	190.29	2017.04.14.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 A를 비교표준지로 선정하여 적용하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	비고
A	영인면 성내리 583-51	431	대	단독 주택	농림 지역	사다리 평지	세로(가)	113,800	선정

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

비교표준지 공시지가의 공시기준일부터 가격시점까지의 시점수정은 국토교통부에서 발표하는 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

지역	용도지역	적용 지가변동치	계 산 식
아산시	농림지역	1.00675	충청남도 아산시 (25.01.01~25.05.07) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.449 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.172 $(1 + 0.00449) * (1 + 0.00172 * 37/31)$ = 1.00655

※ 미고시기간의 지가변동률은 최종고시월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	동일합니다
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

라. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치		비 고
			기호4	기호1,3	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	대등
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등
	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성			
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	1.00	대등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성			
	고객의 이동성과의 적합성	상수도, 하수도, 도시가스 등			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	0.33	대체로 대등 (기호 1,3은 도로로 열등)
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등
		용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등
		기타			
격 차 율			1.000	0.330	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28.), 대법원 판례[98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300 (1993.09.10. 선고), 2003다38207(2004.05.14. 선고)] 등에서 인정되는 바와 같이, 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하여야 할 필요가 있습니다.

2) 평가선례

비교표준지와 비교성 있는 인근지역 내 평가선례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
1	성내리 6**_*	528	대	농림지역	단독	318,000	24.09.10.	경매	선정
2	성내리 5**_**	356	대	농림지역	단독	297,000	24.07.31.	경매	
3	성내리 5**_**	343	대	농림지역	단독	294,000	23.06.12.	경매	

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

3) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가선례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} = \text{그 밖의 요인 격차율}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 선례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 최근의 유사사례인 <평가선례 1>을 선택하여 적용합니다.

② 시점수정

지역	용도지역	적용 지가변동치	계 산 식
아산시	농림지역	1.01239	충청남도 아산시 (24.09.10~25.05.07) (농림) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.160 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.208 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.152 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.107 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.449 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.172 $(1 + 0.00160 * 21/30) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00449) * (1 + 0.00172 * 37/31)$ $= 1.01239$

※ 미고시기간의 지가변동률은 최종고시월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

③ 지역요인 비교

본건 비교표준지와 선례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다. **(1.000)**

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지A /선례 '1'	1.00	1.00	1.00	0.970	1.00	1.00	0.970
비 고	비교표준지는 평가선례에 비해 조망 등이 열등합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 비교표준지의 기준시점 현재 선례기준가액

기호	선례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
A	318,000	1.01239	1.000	0.970	312,282	선례1

⑥ 비교표준지의 기준시점 현재 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	113,800	1.00675	-	-	114,568	-

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가선례 1 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 가액}} = \frac{312,282}{114,568} = 2.7257$$

5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것이 적정하다고 판단하였습니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	2.72	-

바. 인근 유사부동산의 가격수준

대상과 유사한 주택부지의 가격은 270,000~330,000(원/㎡)수준으로 조사되었습니다.

사. 토지 단가의 산정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
4	113,800	1.00675	1.000	1.000	2.72	311,625	312,000
1,3	113,800	1.00675	1.000	0.330	2.72	102,836	103,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

대표필지인 기호 4토지만의 시산가격을 도출하되 비교성이 높은 <사례 1>을 선택하여 적용합니다.

(출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	성내리 5**_***	460	과	농림	주거용	139,150,000	302,500	2024.12.30.	선정

나. 사정보정

상기 사례는 별도의 사정보정 필요성을 인정하기 어렵습니다. (1.000)

다. 시점수정

가. 적용지수 : 국토교통부 발표 지가변동률

나. 시점수정치

지역	용도지역	적용 지가변동치	계 산 식
아산시	농림지역	1.00662	충청남도 아산시 (24.12.30~25.05.07) (농림) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.107 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.449 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.172 $(1 + 0.00107 * 2/31) * (1 + 0.00449) * (1 + 0.00172 * 37/31) = 1.00662$

※ 미고시기간의 지가변동률은 최종고시월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 사례지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	사례지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례지와 대상 토지가 소재하는 지역은 인근지역으로서 지역요인은 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

마. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등
	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	고객의 유동성과의 적합성	상수도, 하수도, 도시가스 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 대등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.05	지목이 우등
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 대등
격 차 율			1.05	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
4	302,500	1.000	1.00662	1.000	1.050	319,727.6775	320,000

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 따른 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 관련법규에 따라 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	7	103,000	105,600	103,000	721,000
3	7	103,000	105,600	103,000	721,000
4	529	312,000	320,000	312,000	165,048,000
합계	543	--	--	--	166,490,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가격의 산출근거

1. 재조달원가

가. 의의

재조달원가란 대상 물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다.

나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집 (한국부동산연구원 발행)를 기준으로 대상 건물의 제 상황과 구조, 시공의 질과 상태, 노후화의 정도 및 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정합니다.

1) 신축단가표

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
주택	블럭조 시멘트기와지붕	3	1,385,000	40 (35~45)
	블럭조 금속기와지붕	5	1,120,000	"

※ 출처: 한국부동산연구원 발행, 건축물 재조달원가 자료집, 2024년

2) 재조달원가와 내용연수의 결정

본건 건물은 구조, 용재, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 재조달원가를 결정하되, 위생설비 및 난방설비 등의 부대설비를 반영하였으며, 경제적 내용연수는 45년을 적용하였습니다.

일련 번호	구조	용도	층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비 고
2	블록구조 스페니쉬 기와지붕	주택	2	190.29	1,800,000	45	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정

가. 의의

감가수정은 대상 물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서 대상 물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다.

나. 감가수정 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법이나 상환기금법 중에서 대상 물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관리상태, 대상 물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 관찰감가법을 병용할 수 있습니다. 대상 건물의 감가수정 방법은 정액법을 적용하였습니다.

3. 적용단가의 산정

일련 번호	층	A.재조달 원가 (원/m ²)	감 가 수 정					적용단가 (원/m ²) (A X B)
			내용 연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 연수	B.잔존 가치율	
2	2층	1,800,000	45	8	8	37	37/45	1,480,000

4. 건물 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조에 따라 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	층 구 조	층	면적 (m ²)	감정평가액(원)		비고
				단가(원/m ²)	금액(원)	
2	블록구조 스페니쉬 기와지붕	2	190.29	1,480,000	281,629,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	166,490,000	
건물	281,629,200	
제시외 물건	12,460,000	명세표 참조
합 계	460,579,200	

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	583-70	도로	농림지역	343x7/343	7	103,000	721,000	임수연 지분
2	충청남도 아산시 영인면 성내리 [도로명주소] 충청남도 아산시 영인면 토정샘로 232-28	583-72	단독주택	블록구조 스페니쉬기와 지붕 2층 1층 2층	103.86 86.43	190.29	1,480,000	281,629,200	1,800,000 x 37/45
3	충청남도 아산시 영인면 성내리	583-75	도로	농림지역	354x7/354	7	103,000	721,000	임수연 지분
4	충청남도 아산시 영인면 성내리	583-72	대	농림지역	529	529	312,000	165,048,000	옹벽 등은 토지에 포함
소 계								₩448,119,200	
	[제시외 물건]								
ㄱ	충청남도 아산시 영인면 성내리	583-72 위지상	차고	경량철골조 강판지붕 단층	(42)	42	100,000	4,200,000	관찰감가
ㄴ	"	"	데크	목조	(16)	16	120,000	1,920,000	"
ㄷ	"	"	창고 등	조립식판넬조 판넬지붕 단층	(3.7)	3.7	200,000	740,000	"
ㄹ	"	"	펜스	철재 메쉬	(1식)	1식	--	5,600,000	"
소 계								₩12,460,000	
합 계								₩460,579,200.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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, 주위는 단독주택, 농경지, 저수지 및 자연림 등이 소재하며 전반적인 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근은 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형 완경사의 토지로서, 기호(4)는 단독주택 건부지, 기호(1, 3)은 도로로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(4) 북동측으로 폭 약6m의 포장도로에 접하며, 기호(1, 3)은 대상이 도로입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1, 3, 4)은 공히 농림지역, 가축사육제한구역(2021-07-21)(일부제한구역350)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 농업보호구역(농지법)

(6) 제시목록 외의 물건

옹벽 등과 일부 수목은 일반적인 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2) 건물은 블록구조 스페니쉬기와지붕 2층 건물로서,
(사용승인일: 2017.04.14.)

- 외벽: 스타코플렉스 마감 등,
- 내벽: 벽지마감 및 타일붙임 등,
- 창호: 새시창호입니다.

(2) 이용상태

단독주택(건축물현황도면상 1층: 방1, 거실, 주방, 화장실, 테라스 등, 2층: 방2, 화장실2, 드레스룸 등)으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비 및 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별지 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외 건물이 소재하여 원가법으로 평가하였습니다.

(5) 공부와의 차이

특이사항 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 부재로 임대내역은 미상이며, 폐문 등으로 인하여 내부이용상황 등은 관련공부 및 표준적인 이용상황 등을 감안하여 평가하였습니다.

광역위치도



소재지	충청남도 아산시 영인면 성내리 583-72외
-----	--------------------------



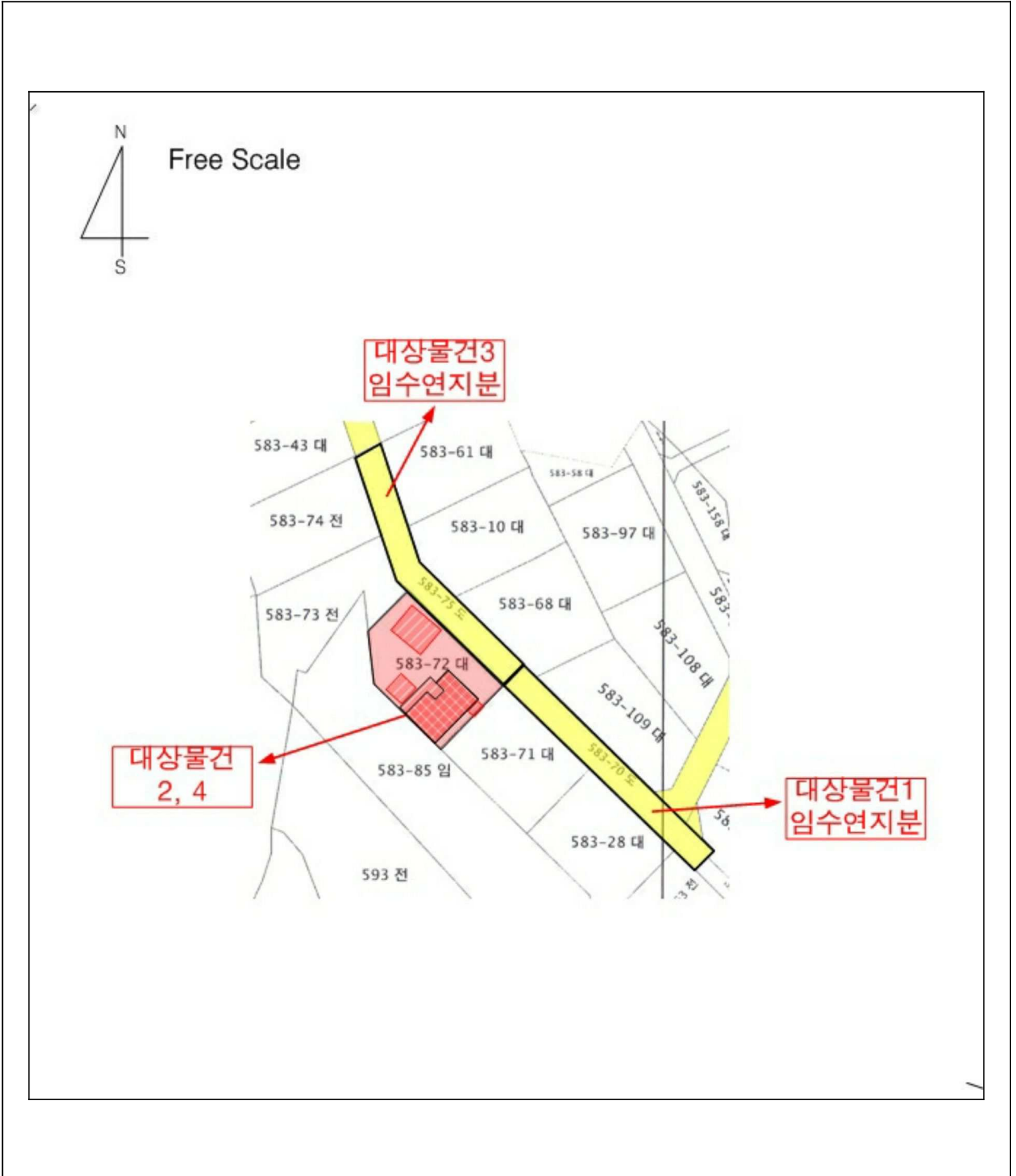
위치도



소재지 충청남도 아산시 영인면 성내리 583-72외



지 적 도



건물개황도

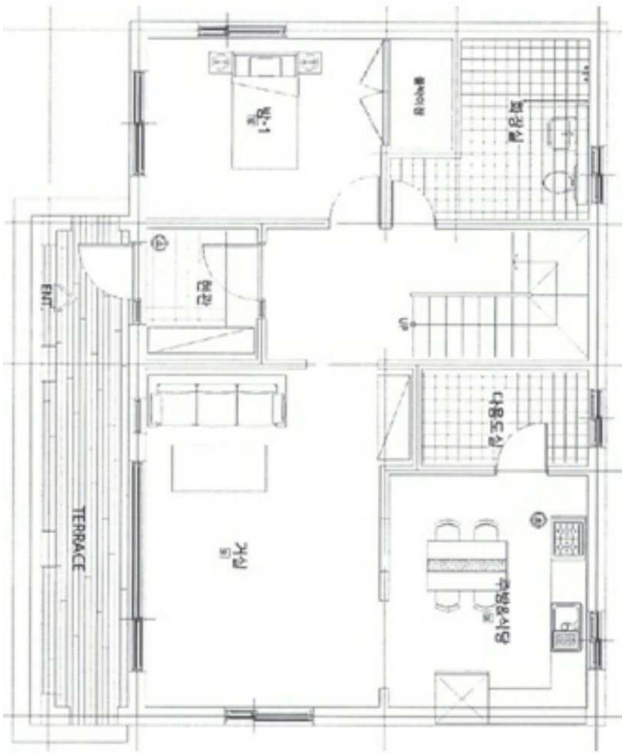


내부 구조도

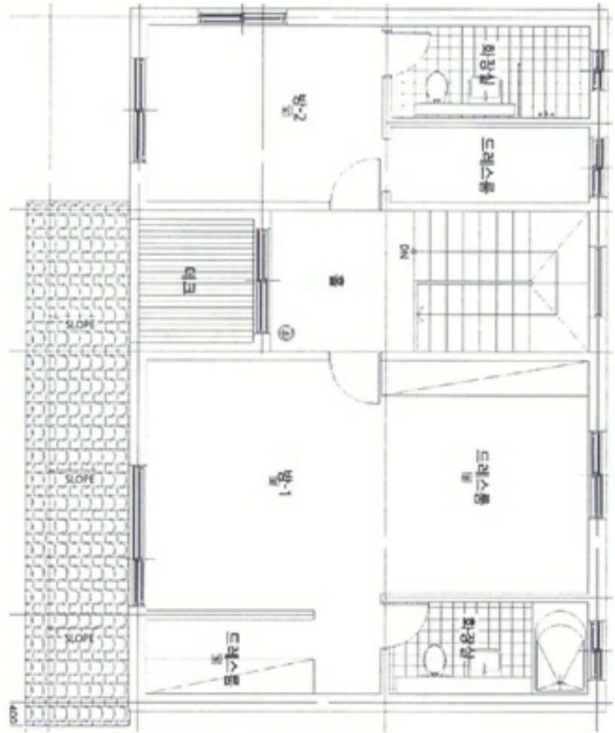


소재지 충청남도 아산시 영인면 성내리 583-72외

Free Scale



기호2
1층



기호2
2층



[]



[]



[1, 3]
()



[(,)]



[]



[]