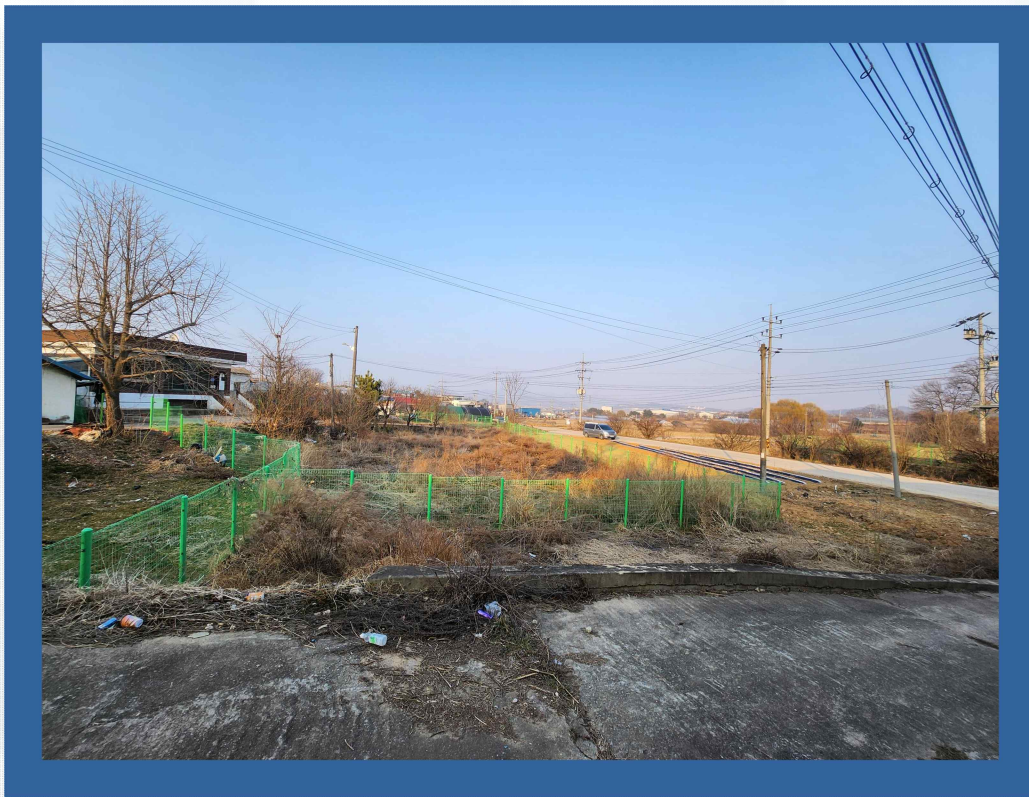


감정평가서

APPRAISAL REPORT



☒ 선한감정평가사사무소

천안시 서북구 두정역서5길 101동 402호

☎ 010-4135-3105 FAX 0504-138-3105

감정평가서

건명	이순례 소유물(2025타경11401) (충청남도 아산시 선장면 대흥리 297-2외 2필지 토지)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현
감정평가서번호	SH20250319

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가사무소는 책임이 없습니다.

 **선한감정평가사사무소**

(토지) 감 정 평 가 표

본 감정평가서는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따라 공정, 성실하게 감정평가 하였음.
 감정평가사
 한 원 우

감정평가액	—금이억팔천사백삼십칠만이천일백원整(W 284,372,100.-)					
평가의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		평가목적	경매		
소유자 또는 대상업체명	-		제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매9계		
채무자	이순례 (2025타경11401)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 3.21.	2025. 3.21.	2025. 3.21.	
감 정 평 가 내 용	공 부 (의 료)		사 정		감정평가금액	
	종류	면적(㎡)	종류	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	1801.0	토지	1801.0	-	283,492,100
	제시외 건물	(44)	제시외 건물	44	-	880,000
	합 계					W 284,372,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견
 ‘ 별 지 참 조 ’

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 아산시 선장면 대흥리 소재 대흥4리경로당 남측 인근에 소재하는 부동산에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건 토지에 대한 감정평가는 감정평가에 관한 규칙 제7조 및 제12조의 규정에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였으며, 감정평가에 관한 규칙 제14조와 제12조에 따라 공시지가기준법으로 감정평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하고, 대상토지 중 일부가 현황 도로인 점을 감안하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건 감정평가지 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 3월 21일임.

5. 기타

본건 기호(1,3) 토지에는 귀 법원 제시목록외의 건물(철파이프조 비닐하우스 약44㎡)이 소재하여 개략적인 실측에 따라 감정평가하였고, 제시외건물이 소재함으로 인하여 토지의 사용·수익이 제한 받는 경우에 적용할 금액을 감정평가 명세표에 기재하였으니 경매진행시 참조바랍니다.

Ⅲ. 토지감정평가금액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산단가

공시지가기준법이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가격을 산정하는 감정평가 방법임.

[대상토지의 개요]

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	대흥리 297-2	401.0	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	37,100
2	대흥리 298	1120.0	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	33,100
3	대흥리 300-68	280.0	대	주거 나지	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	83,300

1. 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2025.1.1.)

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대흥리 195-4	298.0	전	전	계획 관리	세각 (가)	사다리 평 지	40,200
B	대흥리 276	228.0	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	87,600

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지 중 대상토지에 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 비교표준지로 선정함.

2. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가변동률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가변동률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하므로 '부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙' 제17조의 규정에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 아산시의 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구 분	생산자물가지수	변동률
2024년 12월	119.52	120.18/119.52 ≒ 1.00552
2025년 1월	120.18	

※ 한국은행 경제통계시스템(ECOS)

기 간	지가변동률	비 고
	계획관리	
2025. 1. 1 ~ 2025. 1.31	0.225%	2025년 1월분
2025. 2. 1~ 2025. 2. 28	-	2025년 2월분
2025. 1. 1~ 2025. 3.21	0.581%	$(1+0.00225 \times 80/31) \approx 1.00581$

* 2025년 2월 지가변동률은 미고시 상태이므로 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

3. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

4. 개별요인 비교

비 교 항 목	비교 표준지(A)	대상 토지(1)	비 고
가로조건 (가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)	1.00	1.05	가로의 폭, 연속성 등 대상토지가 가로조건 우세함.
접근조건 (교통시설, 상가, 학교 등 및 관공서와의 거리)	1.00	1.03	교통시설과의 거리 등 대상토지가 접근조건 우세함.
환경조건 (일조, 자연, 인문환경, 공급 및 처리시설, 혐오시설 등)	1.00	1.00	자연, 인문환경 등 환경조건 대등함.
획지조건 (면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 경사지, 고저, 접면도로 등)	1.00	1.03	접면너비, 깊이 등 대상토지가 획지조건 우세함.
행정적 조건 (용도지역, 용도지구 등)	1.00	1.00	공히 계획관리지역으로 행정적 조건 대등함.
기타조건 (장래의 동향, 기타)	1.00	0.93	일부 현행도로인 대상토지가 기타조건 열세함.
격차율 누계	1.00	1.036	대상토지가 우세함.

비 교 항 목	비교 표준지(A)	대상 토지(2)	비 고
가로조건 (가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)	1.00	1.05	가로의 폭, 연속성 등 대상토지가 가로조건 우세함.
접근조건 (교통시설, 상가, 학교 등 및 관공서와의 거리)	1.00	1.03	교통시설과의 거리 등 대상토지가 접근조건 우세함.
환경조건 (일조, 자연, 인문환경, 공급 및 처리시설, 혐오시설 등)	1.00	1.00	자연, 인문환경 등 환경조건 대등함.
획지조건 (면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 경사지, 고저, 접면도로 등)	1.00	1.05	접면너비, 깊이 등 대상토지가 획지조건 우세함.
행정적 조건 (용도지역, 용도지구 등)	1.00	1.00	공히 계획관리지역으로 행정적 조건 대등함.
기타조건 (장래의 동향,기타)	1.00	0.94	일부 현황도로인 대상토지가 기타조건 열세함.
격차율 누계	1.00	1.067	대상토지가 우세함.

비 교 항 목	비교 표준지(B)	대상 토지(3)	비 고
가로조건 (가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)	1.00	0.97	가로의 폭, 연속성 등 가로조건 열세함.
접근조건 (교통시설, 상가, 학교 등 및 관공서와의 거리)	1.00	0.95	교통시설과의 거리 등 대상토지가 접근조건 열세함.
환경조건 (일조, 자연, 인문환경, 공급 및 처리시설, 혐오시설 등)	1.00	0.95	자연, 인문환경 등 대상토지가 환경조건 열세함.
획지조건 (면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 경사지, 고저, 접면도로 등)	1.00	0.90	형상, 경사지 등 대상토지가 획지조건 열세함.
행정적 조건 (용도지역, 용도지구 등)	1.00	1.00	공히 계획관리지역으로 행정적 조건 대등함.
기타조건 (장래의 동향,기타)	1.00	0.89	일부 현황도로인 대상토지가 기타조건 열세함.
격차율 누계	1.00	0.701	대상토지가 열세함.

5. 그 밖의 요인 보정

감정평가에 관한 규칙 제14조, 대법원판례 2003다38207(2004.0514선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바 인근의 거래사례, 평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

비교사례기준 표준지 토지단가 (사례단가 x 지가변동률 x 지역요인 x 개별요인)
 공시지가기준 표준지 토지단가 (공시지가 x 지가변동률 x 지역요인 x 개별요인)

1) 인근지역의 거래사례 (국토교통부 실거래공개시스템)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	계약일자
가	가산리 414-*	전	746.0	계획 관리	전	107,000	2023. 6.24.
나	대흥리 300-*	대	451.0	계획 관리	단독 주택	189,000*	2022. 12.14.

* [88,000,000 - (800,000 x 79.02 x 2/45)] / 451.0㎡ ≒ 156,000원/㎡

2) 인근지역의 평가전례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점
다	가산리 414-2	전	746.0	계획 관리	전	98,000	2022. 5.27.
라	대흥리 300-68	대	280.0	계획 관리	단독 주택	236,000	2024. 1.11.

3) 인근지역 유사토지의 지가수준

지리적위치	도로접면	용도지역	이용상황	지가수준 (원/㎡)
인근지역	세로(가)	계획관리	전	130,000 ~ 150,000
			단독주택	200,000 ~ 230,000

4) 그 밖의 요인 보정치

(1) 비교사례의 선정

표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 인접하여 위치한 평가전례(다)를 비교사례로 선정함.

(2) 비교사례기준 표준지 토지단가

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	표준지단가 (원/㎡)
A	다	98,000	1.00	1.06458	1.00	1.334	139,175

① 사정보정

상기 사례는 정상적인 감정평가로 사정보정 불요함.

② 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시군구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

기 간	지가변동률	비 고
2022.5.27. ~ 2025.3.21.	6.458%	감정평가사협회 KAPA HUBE

* 2025년 2월 이후 지가변동률은 미고시 상태로 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

③ 지역요인

인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

④ 개별요인 비교치

비 교 항 목	비교 사례(다)	표준지 (A)	비 고
가로조건 (가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)	1.00	1.05	가로의 폭, 계통, 연속성 등 표준지가 가로조건 우세함.
접근조건 (교통시설, 상가, 학교 등 및 관공서와의 거리)	1.00	1.10	교통시설, 상가, 학교 및 관공서와의 거리 등 표준지가 접근조건 우세함.
환경조건 (일조, 자연, 인문환경, 공급 및 처리시설, 혐오시설 등)	1.00	1.05	자연, 인문환경 등 표준지가 환경조건 우세함.
획지조건 (면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 경사지, 고저, 접면도로 등)	1.00	1.10	면적, 형상 등 표준지가 획지조건 우세함.
행정적 조건 (용도지역, 용도지구 등)	1.00	1.00	공히 계획관리지역으로 행정적 조건 대등함.
기타조건 (장래의 동향, 기타)	1.00	1.00	대등함.
격차율 누계	1.00	1.334	표준지가 우세함.

(3) 표준지 토지단가

표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	표준지 토지단가(원/㎡)
40,200	1.00581	1.00	1.00	40,434

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교사례기준 표준지 토지단가(원/㎡)	표준지 토지단가(원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
139,175	40,434	3.442

상기와 같이 인근지역에 소재하는 정상적인 비교사례를 기준한 표준지 토지단가와 공시지가를 기준한 표준지 토지단가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 평가선례 가격과의 형평성과 인근 유사지역 내 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 3.44로 결정함.

6. 공시지가기준법에 의한 시산단가

대상 토지	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	40,200	1.00581	1.00	1.036	3.44	144,099	144,100
2	40,200	1.00581	1.00	1.067	3.44	148,411	148,400
3	87,600	1.00581	1.00	0.701	3.44	212,469	212,500

* 시산단가는 십원 단위에서 반올림하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

1. 비교 거래사례의 선정

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	계약일자
가	가산리 414-*	전	746.0	계획 관리	전	107,000	2023. 6.24.
나	대흥리 300-*	대	451.0	계획 관리	단독 주택	189,000	2022. 12.14.

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일한 상기 거래사례를 비교사례로 선정함.

2. 사정보정

상기 사례는 정상적인 거래로 사정보정 불요함.

3. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시군구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

구분	기 간	지가변동률	비 고
가	2023. 6.24. ~ 2025. 3.21.	3.967%	감정평가사협회 KAPA HUBE
나	2022.12.14. ~ 2025. 3.21.	4.828%	

* 2025년 2월 이후의 지가변동률은 미고시 상태이므로 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

5. 개별요인 비교

비 교 항 목	비교 사례(가)	대상 토지(1)	비 고
가로조건 (가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)	1.00	1.15	가로의 폭, 계통, 연속성 등 대상토지가 가로조건 우세함.
접근조건 (교통시설, 상가, 학교 등 및 관공서와의 거리)	1.00	1.10	교통시설, 상가, 학교 및 관공서와의 거리 등 대상토지가 접근조건 우세함.
환경조건 (일조, 자연, 인문환경, 공급 및 처리시설, 혐오시설 등)	1.00	1.10	자연, 인문환경 등 대상토지가 환경조건 우세함.
획지조건 (면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 경사지, 고저, 접면도로 등)	1.00	1.05	면적, 형상 등 표준지가 획지조건 우세함.
행정적 조건 (용도지역, 용도지구 등)	1.00	1.00	공히 계획관리지역으로 행정적 조건 대등함.
기타조건 (장래의 동향,기타)	1.00	0.93	일부 현황도로인 대상토지가 기타조건 열세함.
격차율 누계	1.00	1.359	대상토지가 우세함.

비 교 항 목	비교 사례(가)	대상 토지(2)	비 고
가로조건 (가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)	1.00	1.15	가로의 폭, 계통, 연속성 등 대상토지가 가로조건 우세함.
접근조건 (교통시설, 상가, 학교 등 및 관공서와의 거리)	1.00	1.10	교통시설, 상가, 학교 및 관공서와의 거리 등 대상토지가 접근조건 우세함.
환경조건 (일조, 자연, 인문환경, 공급 및 처리시설, 혐오시설 등)	1.00	1.10	자연, 인문환경 등 대상토지가 환경조건 우세함.
획지조건 (면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 경사지, 고저, 접면도로 등)	1.00	1.07	면적, 형상 등 표준지가 획지조건 우세함.
행정적 조건 (용도지역, 용도지구 등)	1.00	1.00	공히 계획관리지역으로 행정적 조건 대등함.
기타조건 (장래의 동향,기타)	1.00	0.94	일부 현황도로인 대상토지가 기타조건 열세함.
격차율 누계	1.00	1.400	대상토지가 우세함.

비 교 항 목	비교 사례(나)	대상 토지(3)	비 고
가로조건 (가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)	1.00	1.00	가로의 폭, 계통, 연속성 등 가로조건 대등함.
접근조건 (교통시설, 상가, 학교 등 및 관공서와의 거리)	1.00	1.00	교통시설과의 거리등 접근조건 대등함.
환경조건 (일조, 자연, 인문환경, 공급 및 처리시설, 혐오시설 등)	1.00	1.00	인근지역에 소재하여 환경조건 대등함.
획지조건 (면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 경사지, 고저, 접면도로 등)	1.00	1.13	형상, 경사 등 대상토지가 획지조건 우세함.
행정적 조건 (용도지역, 용도지구 등)	1.00	1.00	공히 계획관리지역으로 행정적 조건 대등함.
기타조건 (장래의 동향,기타)	1.00	1.00	기타조건 대등함.
격차율 누계	1.00	1.130	대상토지가 우수함.

6. 거래사례비교법에 의한 토지 시산단가

구분	비교사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	107,000	1.00	1.03967	1.00	1.359	151,182	151,200
2	107,000	1.00	1.03967	1.00	1.400	155,743	155,700
3	189,000	1.00	1.04828	1.00	1.130	223,881	223,900

* 시산단가는 십원 단위에서 반올림하였음.

다. 토지 적용단가 결정

1. 각 방법에 의한 시산단가

구분	시산단가 (원/㎡)	비고
공시지가기준법	144,100/ 148,400 / 212,500	0.95
거래사례비교법	151,200/ 155,700 / 223,900	

2. 토지 감정평가금액 결정

상기 산정된 각 시산단가를 비교 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 시산단가는 거래사례비교법에 의한 시산단가로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산단가를 기준으로 토지 적용단가를 결정함.

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지감정평가금액(원)
1	144,100	401.0	57,784,100
4	148,400	1120.0	166,208,000
5	212,500	280.0	59,500,000

(토지) 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지목 용도	용도 지역 구조	면 적 (㎡)	감 정 평 가 금 액		비고	
						단가(원/㎡)	금액(원)		
1	충청남도 아산시 선장면 대흥리	297- 2	전	계획 관리 지역	401.0	144,100	57,784,100	제시외건물 감안한 토지가액 : 56,000,000	
2	"	298	전	"	1120.0	148,400	166,208,000		
3	"	300 -68	대	"	280.0	212,500	59,500,000	제시외건물 감안한 토지가액 : 55,300,000	
소 계							₩ 283,492,100		
제시외건물									
	충청남도 아산시 선장면 대흥리	297 -2 300 -68	비닐 하우 스	철파 이프조	44.0	20,000	880,000		
소 계							₩ 880,000		
합 계							₩ 284,372,100		

(토지)감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형상 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록외 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타참고사항	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 아산시 선장면 대흥리 소재 대흥4리경로당 남측 인근에 위치하며, 주변은 농가와 농경지 등으로 형성된 농촌주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 소형 차량 출입이 가능하고, 대중 교통사정은 보통임.

(3) 형상 및 이용상태

공히 부정형의 토지로서 기호(1,2)는 농경지, 기호(3)은 주거나지임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,3) 토지 중앙으로 노폭 약 3m 정도의 포장도로가 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역350 및 지방자치단체1500)임.

(6) 제시목록외 물건

제시외 건물(철파이프조 농업용 비닐하우스 약 44㎡)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은 '전, 대'이나 일부는 '현황 도로'임.

(8) 기타참고사항

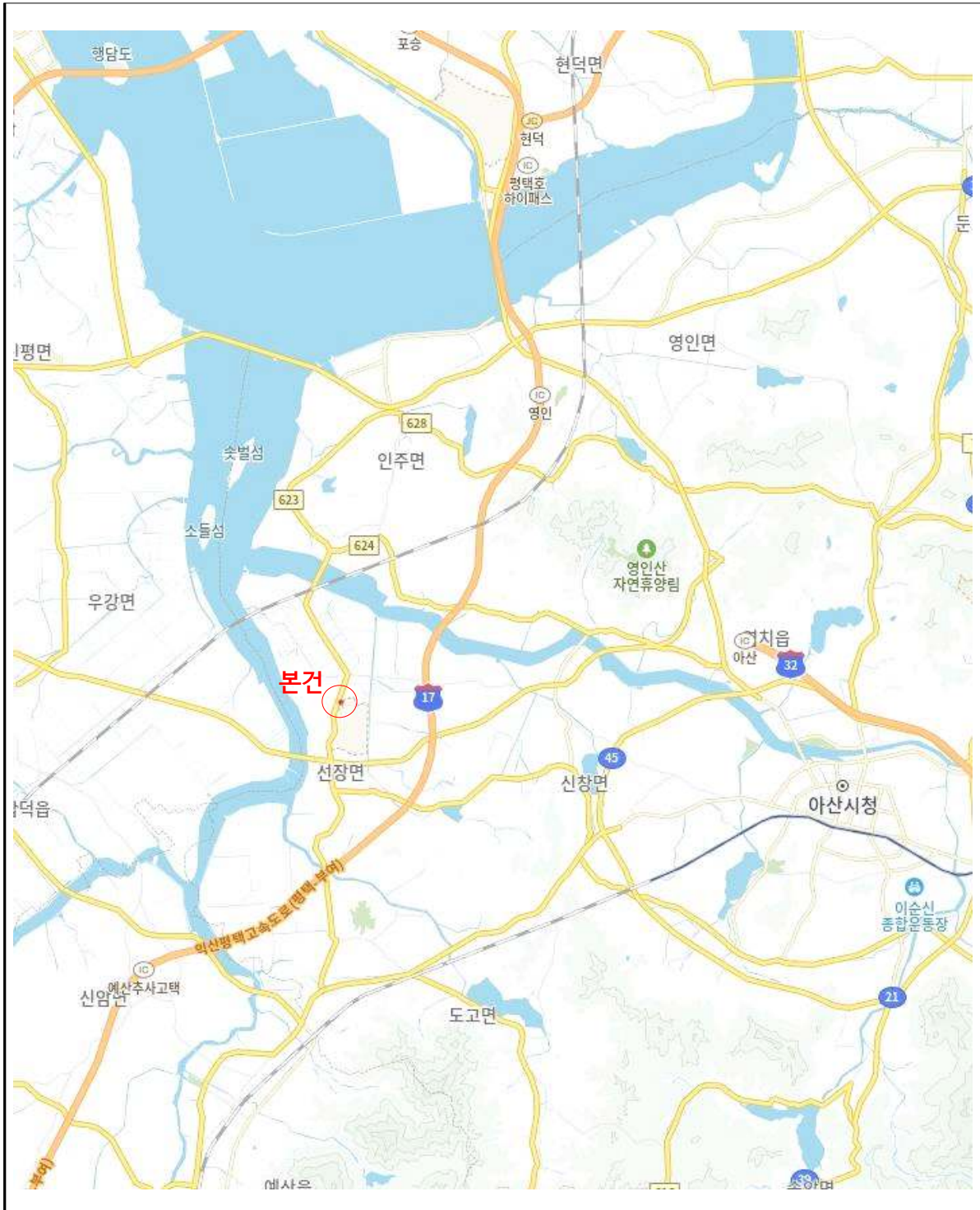
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

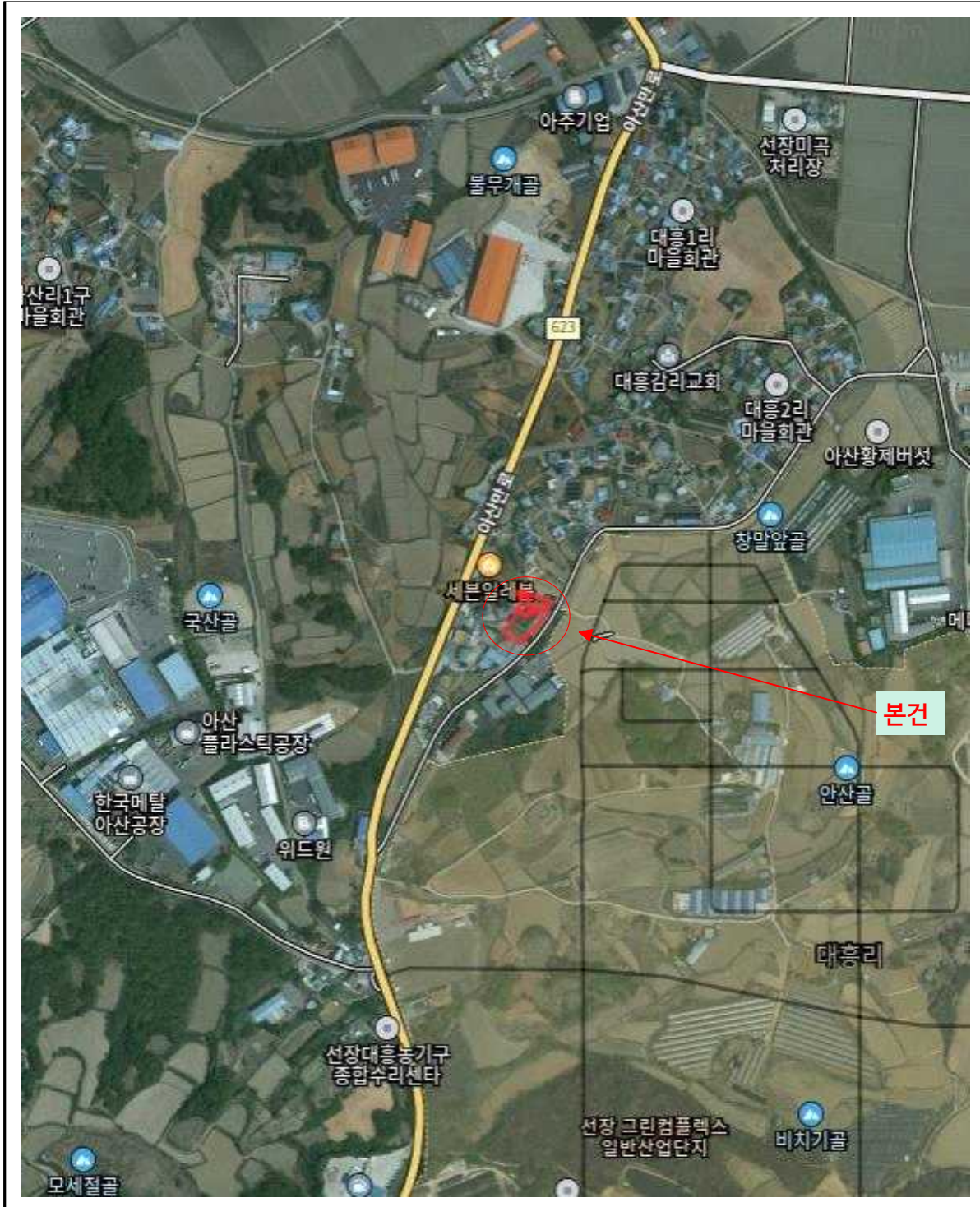
충청남도 아산시 선장면 대흥리 279-2외



상세위치도



소재지 충청남도 아산시 선장면 대흥리 279-2외

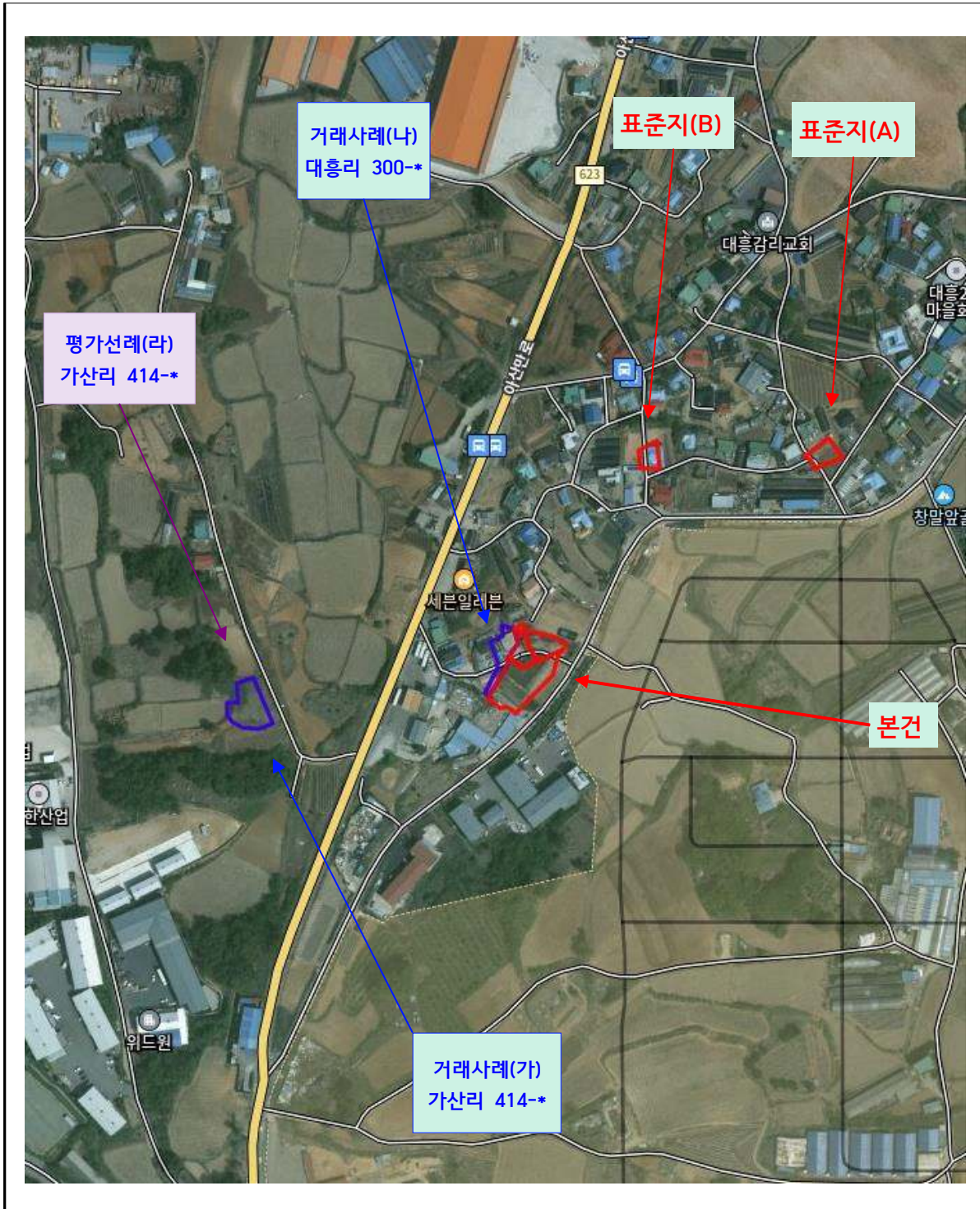


상세위치도

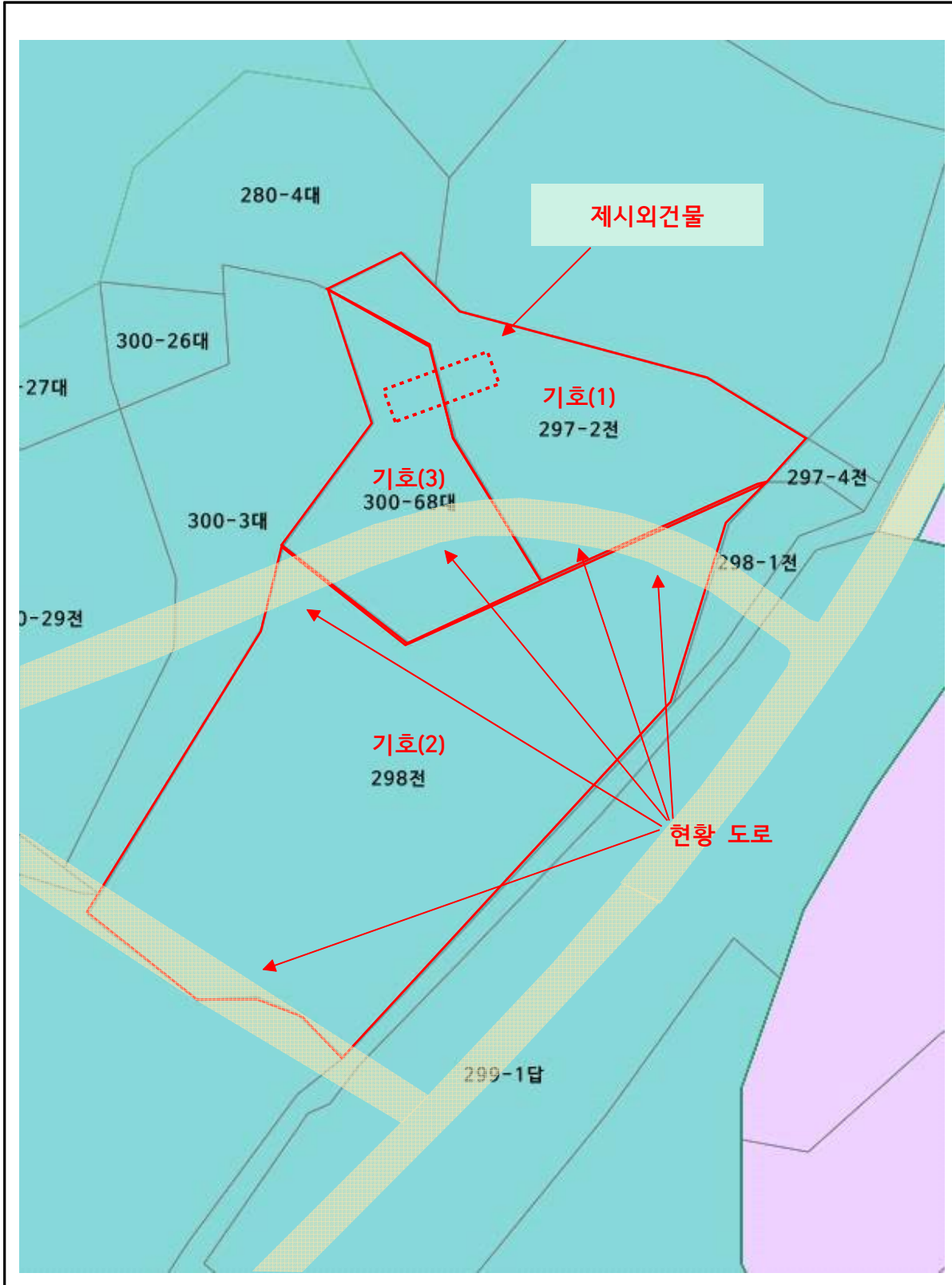


소재지

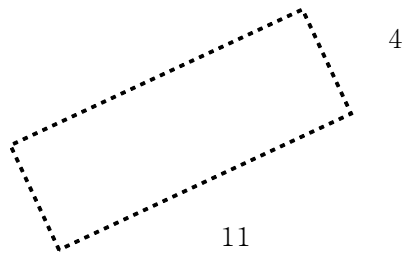
충청남도 아산시 선장면 대흥리 279-2외



지적 및 건물개황도



건 물 개 황 도



제시외 건물

철파이프조 농업용비닐하우스

$$4 \times 11 = 44$$

사 진 용 지



동측에서 본 기호(1) 전경



남측에서 본 기호(2) 전경

사 진 용 지



동측에서 본 기호(3) 전경



제시외건물(비닐하우스)