

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	충청남도 아산시 탕정면 명암리 420-9 외
의뢰인	도화1동새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일10-241203-212

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는
담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김영환



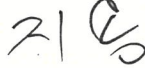
(주)경일감정평가법인

대표이사

김호성

(서명 또는 인)



감정평가액	일십삼억사천구백칠십이만삼천이백사십원정(W1,349,723,240.-)					
의뢰인	도화1동새마을금고 이사장		감정평가 목적		구매	
채무자	-		제출처		도화1동새마을금고	
소유자 (대상업체명)	최은정 (코리아신탁주식회사(수탁자))		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2024.12.10		2024.12.10	2024.12.11
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	637	토지	637	-	468,665,000
	건물	563.22	건물	563.22	-	881,058,240
		이	하	여	백	
	합계					W1,349,723,240.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 탕정면 명암리 소재 '충남삼성고등학교' 북서측 인근 계획관리지역 내에 위치하는 부동산으로서, 도화1동새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	명암리 420-9	577	577	대	세로(가)	부정형 완경사지	단독주택	계획관리	418,400	-
2	명암리 420-8	204x60 /204	60	도로	-	-	도로등	계획관리	142,300	최은정 지분

■ 건물

- 기호(가)

소 재 지		충청남도 아산시 탕정면 명암리 420-9 (충청남도 아산시 탕정면 명암길3번길 12-27)							
구 조		철근콘크리트구조 평스래브지붕							
용도	공부	단독주택(다가구주택)							
	현황	단독주택(다가구주택)							
연면적(㎡)		563.22 (옥탑포함)	층 수 (지하/지상)		-/4층		사 용 승인일		2021.10.14
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 10일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 12월 10일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

■ 본건 기호(2) 등기사항전부증명서상 공동 소유자이나, 귀 제시목록상 최은정 지분(60㎡)만을 평가하였으니, 공매 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 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 감정평가법인등은 대상물건의 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, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기 준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷 하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사 례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물 건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적 용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법 을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	명암리 408	365	대	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 완경사지	431,400

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.12.10 (충청남도 아산시 계획관리지역)	2.272 (1.02272)	$(1 + 0.01887) \times$ $(1 + 0.00293 \times 40/31)$ ≈ 1.02272

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.98	본건은 표준지에 비해 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.96	본건은 표준지에 비해 경사도 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.941	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(2)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.98	본건은 표준지에 비해 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.97	본건은 표준지에 비해 경사도 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 지목 도로로서, 행정상의 규제정도 등에서 감안하였습니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.314	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	명암리 305-1	375	대	계획관리 주거나지	사다리 세로(가)	2022.10.05	일반거래	947,000 (533,500)
2	명암리 316-8	776	대	계획관리 주상용	사다리 세로(가)	2024.06.04	담보	1,110,000 (714,400)
3	명암리 425	165	대	계획관리 상업용	사다리 세각(가)	2024.10.14	담보	813,000 (776,200)
4	명암리 363	995	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2024.08.30	담보	758,000 (504,900)
5	명암리 420-1	331	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2023.04.27	담보	728,000 (426,100)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡))
A	명암리 316-20	580	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2023.03.14	1,200,000,000	910,000 (438,800)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2016.08.29), 면적 : 545.68㎡ 건물단가 : 1,400,000원/㎡×44/50=1,232,000원/㎡ 건물가격 : 1,232,000원/㎡×545.68㎡=672,277,760원 토지가격 : 1,200,000,000원-672,277,760원=527,722,240원 토지단가 : 527,722,240원/580㎡=910,000원/㎡							
B	명암리 316-10	492	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2023.11.21	950,000,000	956,000 (506,600)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2014.02.20), 면적 : 487.59㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×41/50=984,000원/㎡ 건물가격 : 984,000원/㎡×487.59㎡=479,788,560원 토지가격 : 950,000,000원-479,788,560원=470,211,440원 토지단가 : 470,211,440원/492㎡=956,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근 유사	세로변	750,000 ~ 850,000원/㎡	계획관리 내 주거용

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	947,000	1.04402	1.000	0.846	836,429		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.895	1.89
	431,400	1.02272	-	-	441,201		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.10.05 ~ 2024.12.10 (충청남도 아산시 계획관리지역)	4.402	1.04402	2024년 10월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	0.90	0.94	1.00	1.00	1.00	0.846

표준지는 사례에 비해 접근조건(교통시설과의 거리 및 인근 상가와와의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(인근환경) 등에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	431,400	1.02272	1.000	0.941	1.89	784,672	785,000	-
2	431,400	1.02272	1.000	0.314	1.89	261,835	262,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	577	785,000	452,945,000	-
2	60	262,000	15,720,000	최은정 지분
합계	637	-	468,665,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(B)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
B	명암리 316-10	492	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2023.11.21	950,000,000	956,000 (506,600)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2014.02.20), 면적 : 487.59㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×41/50=984,000원/㎡ 건물가격 : 984,000원/㎡×487.59㎡=479,788,560원 토지가격 : 950,000,000원-479,788,560원=470,211,440원 토지단가 : 470,211,440원/492㎡=956,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.11.21 ~ 2024.12.10 (충청남도 아산시 계획관리지역)	2.484	1.02484	2024년 10월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.98	본건은 사례에 비해 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.92	본건은 사례에 비해 교통시설과의 거리 및 인근 상가와의 거리 및 편의성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등·자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.95	본건은 사례에 비해 인근환경 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.94	본건은 사례에 비해 경사도 및 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.805	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(2)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.98	본건은 사례에 비해 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.92	본건은 사례에 비해 교통시설과의 거리 및 인근 상가와의 거리 및 편의성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.95	본건은 사례에 비해 인근환경 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	본건은 사례에 비해 경사도 및 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 지목 도로로서 행정상의 규제정도 등에서 감안하였습니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.269	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	956,000	1.000	1.02484	1.000	0.805	788,696	789,000	-
2	956,000	1.000	1.02484	1.000	0.269	263,551	264,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	577	789,000	455,253,000	-
2	60	264,000	15,840,000	최은정 지분
합 계	637	-	471,093,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	468,665,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	471,093,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	468,665,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

소 재 지		충청남도 아산시 탕정면 명암리 420-9 (충청남도 아산시 탕정면 명암길3번길 12-27)							
구 조		철근콘크리트구조 평스래브지붕							
용도	공부	단독주택(다가구주택)							
	현황	단독주택(다가구주택)							
연면적(㎡)		563.22 (옥탑포함)	층 수 (지하/지상)		-/4층		사 용 승인일		2021.10.14
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	○	-

(2) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2023년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45 ~ 55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45 ~ 55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층~4층	1,700,000	-	1,700,000	50	-
	옥탑1층	750,000	-	750,000	50	-
특이사항		-				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층~4층	1,700,000	2021.10.14	50	47	1,598,000	-
	옥탑1층	750,000		50	47	705,000	-

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1층~4층	541.98	1,598,000	866,084,040	-
	옥탑1층	21.24	705,000	14,974,200	-
합 계				881,058,240	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

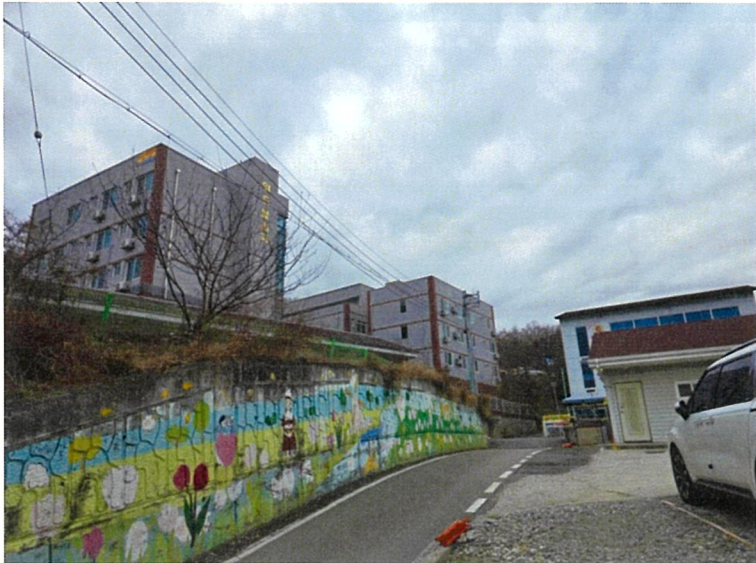
구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	468,665,000	-
건 물	881,058,240	-
합 계	1,349,723,240	-

토지와 건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 아산시 탕정면 명암리	420-9	대	계획관리	577	577	785,000	452,945,000	
가	" [도로명] 충청남도 아산시 탕정면 명암길 3번길 12-33	420-9 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 평스래브 지붕 4층					
				1층	21.24	541.98	1,598,000	866,084,040	1,700,000 x 47/50
				2층	178.86				
				3층	178.86				
				4층	163.02				
				옥탑1층 (연면적제외)	21.24	21.24	705,000	14,974,200	750,000 x 47/50
					60 204x--- 204	60	262,000	15,720,000	최은정 지분
2	충청남도 아산시 탕정면 명암리	420-8	도로	계획관리					
합 계							₩1,349,723,240.-		
				이 하		여	백		

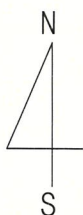
토지감정평가요항표

위 치	본건은 충청남도 아산시 탕정면 명암리 소재 '충남삼성고등학교' 북서측 인근 계획관리지역 내에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 동유형의 단독주택, 다가구주택, 다세대 및 연립주택, 근린생활시설, 소규모공장 등이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 등이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	기호(1) : 인접필지 및 도로대비 남동측 하향의 완경사지를 평탄하게 조성한 부정형 토지로서 단독주택(다가구주택)건부지로 이용중입니다. 기호(2) : 현황 도로입니다.
인 접 도 로 상 황	기호(1) : 필지 북측으로 폭 약 5미터 내외의 막다른 도로와 접하고있습니다. 기호(2) : 현황 도로입니다.
토지이용계획 관 계	기호1) 계획관리지역, 성장관리계획구역(탕정15(주거형)), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재> 경계중복에 따라 용도지역이 중복 발급될 수 있으니 관련실과에 확인바랍니다. 기호2) 계획관리지역, 성장관리계획구역(탕정15(주거형)), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재> 경계중복에 따라 용도지역이 중복 발급될 수 있으니 관련실과에 확인바랍니다.
제시외 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
주 위 전 경	

건물감정평가요항표

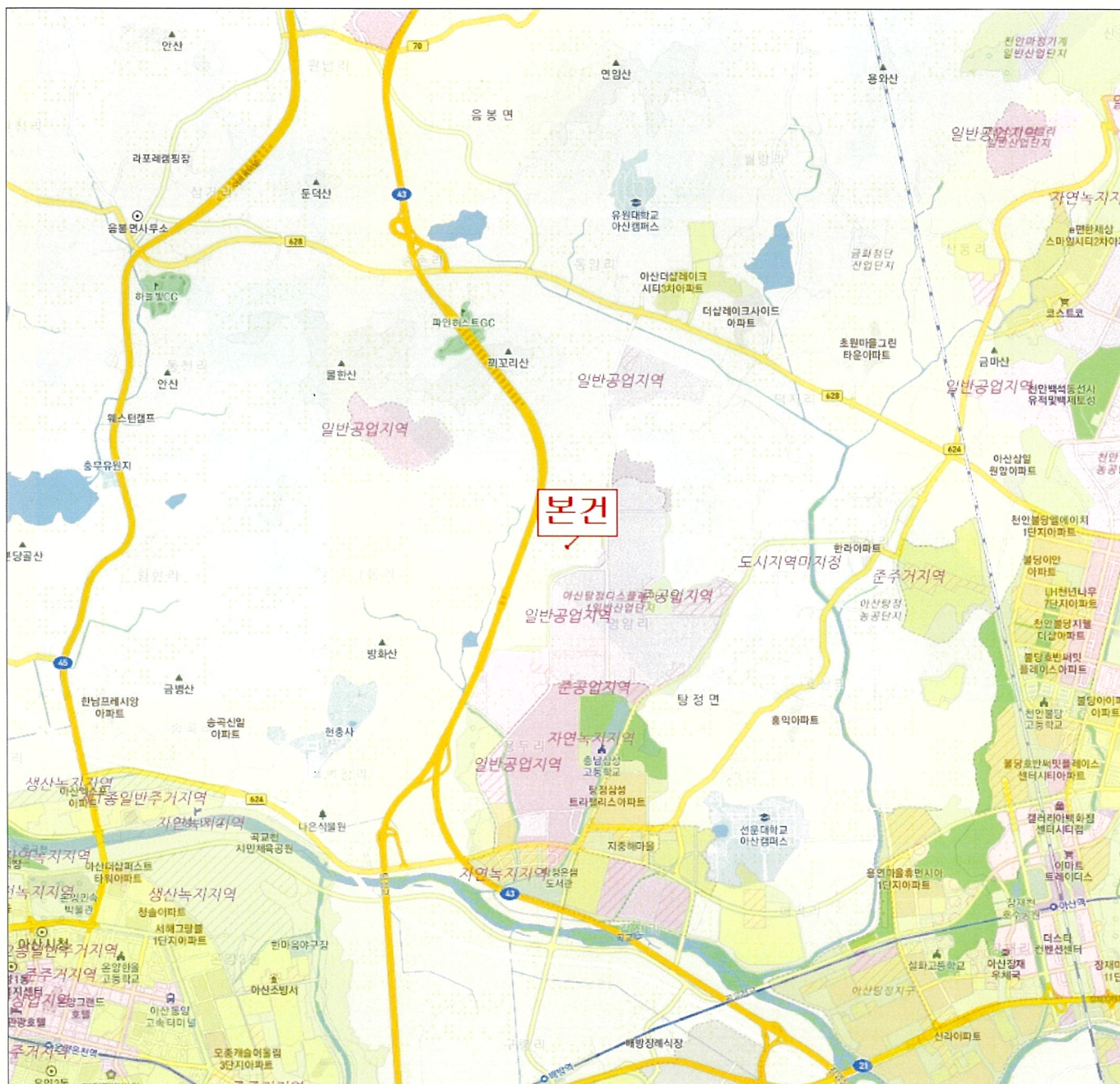
건물의 구조 및 마감재 등	철근콘크리트구조 평스래브지붕 4층 건물로서, (사용승인일 : 2021.10.14) 외 벽 : 석재붙임 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건 단독주택(다가구주택)으로 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 지적 및 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	-.
공부와와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광역위치도

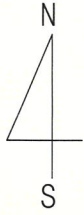


소재지

충청남도 아산시 탕정면 명암리 일대



상 세 위 치 도



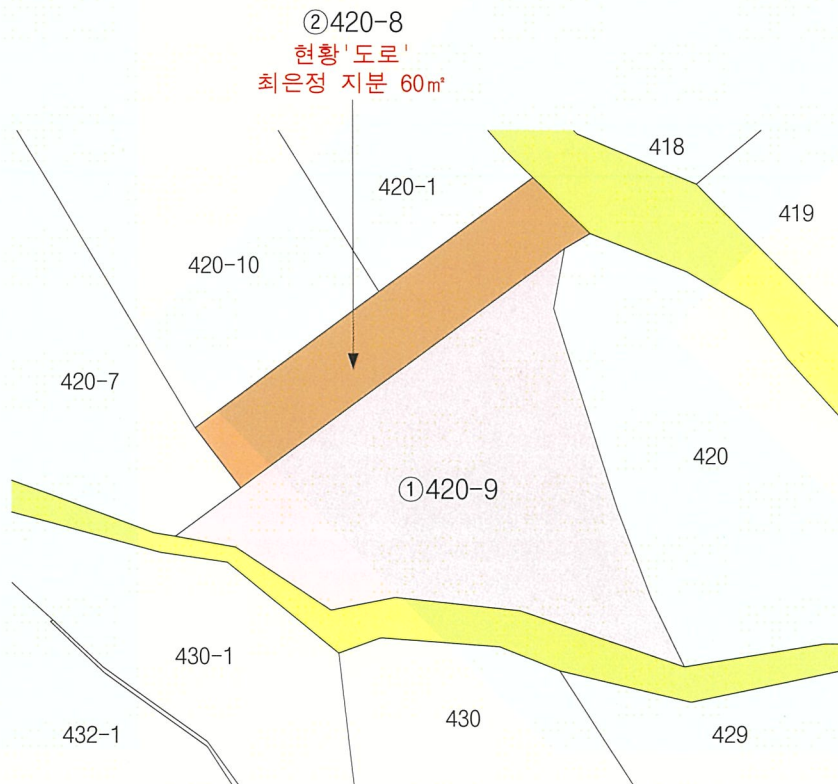
소 재 지

충청남도 아산시 탕정면 명암리 420-9 외



지 적 개 황 도

4
S=1/600

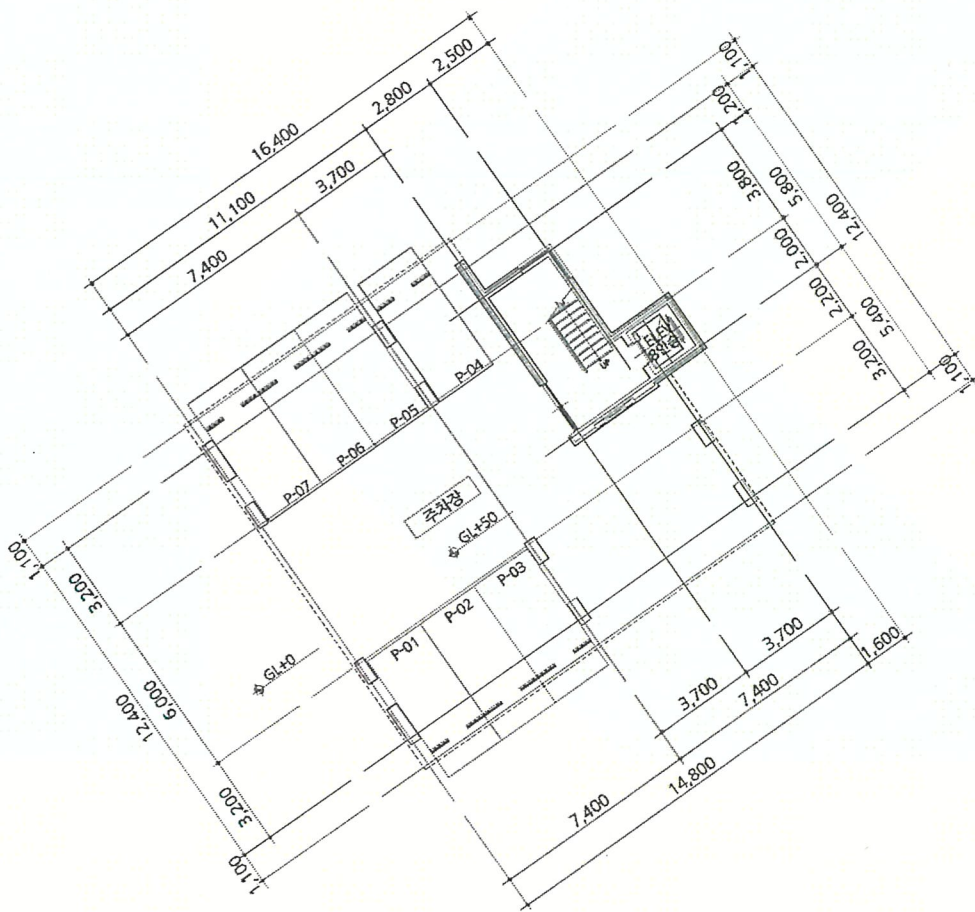


범 레

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

건 물 개 황 도

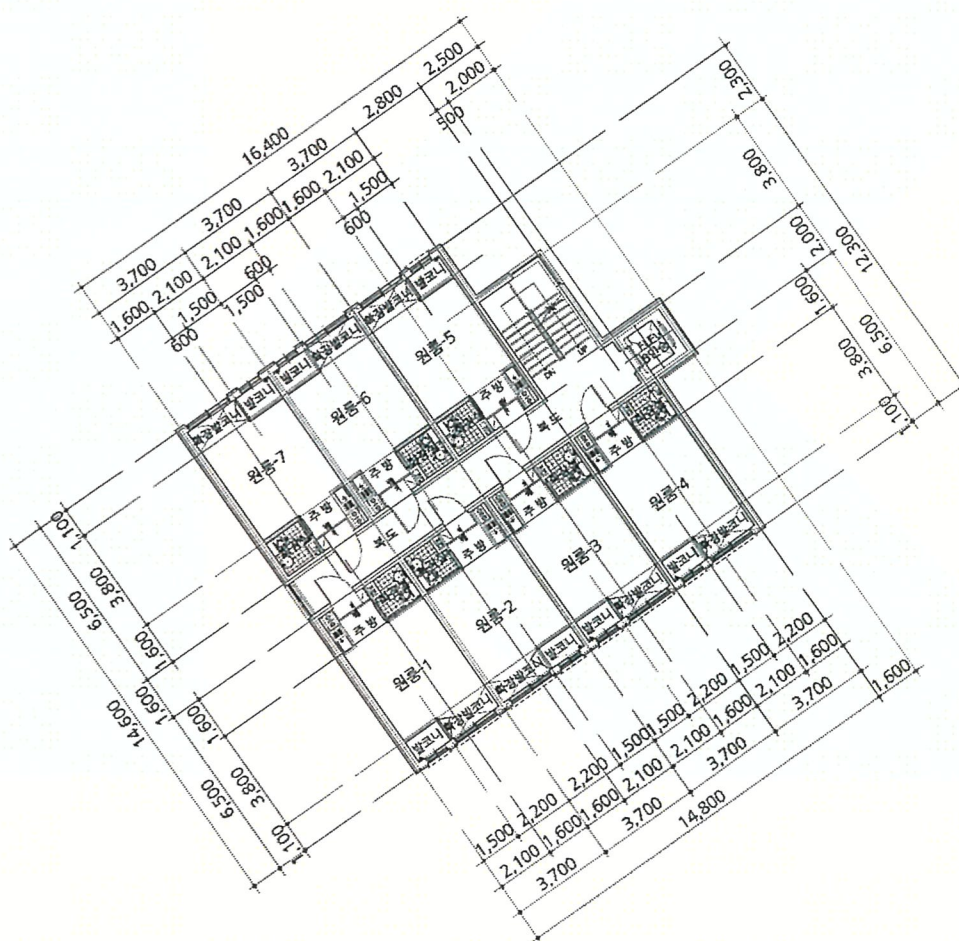
4



1층
(면적 : 21.24㎡)

건물개황도

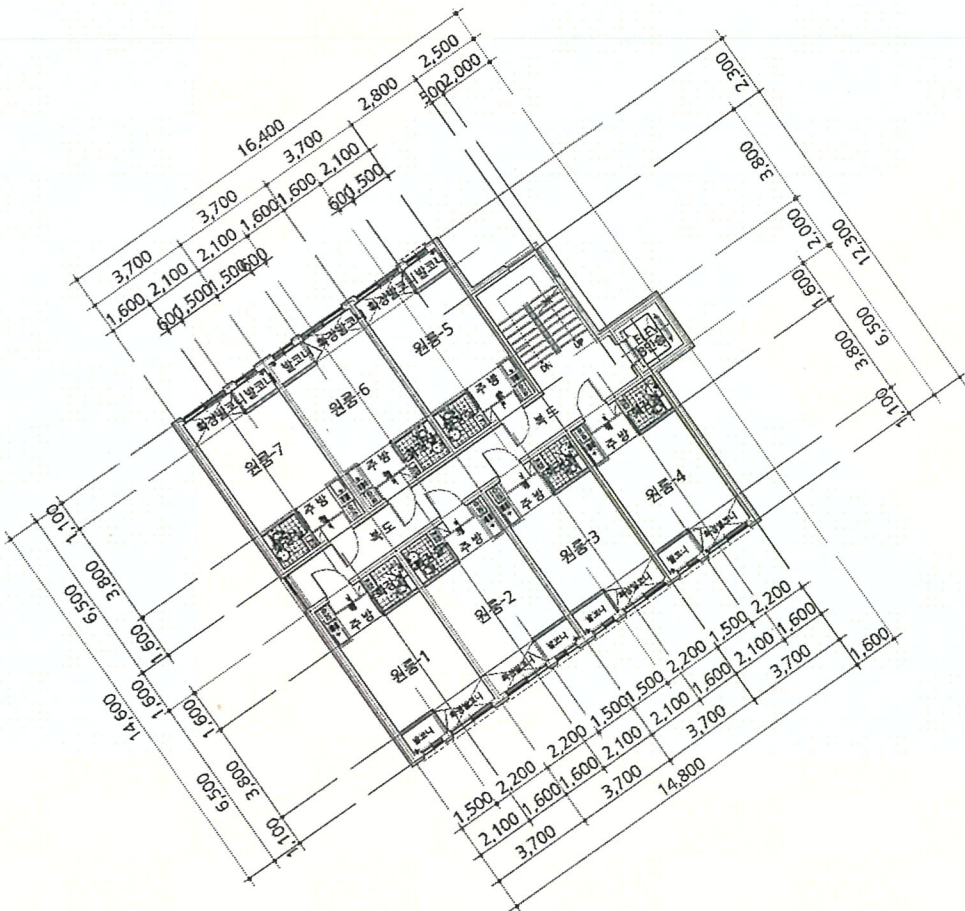
4



2층
(면적 : 178.86㎡)

건 물 개 황 도

4



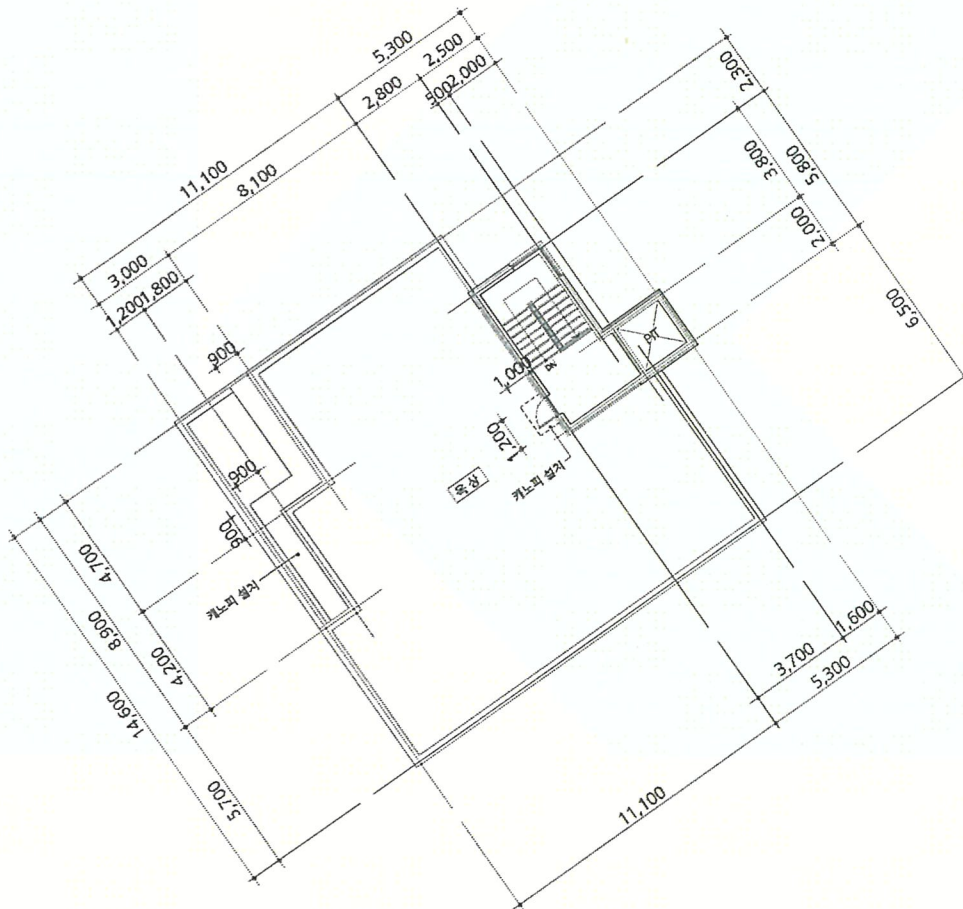
3층
(면적 : 178.86㎡)

[illegible]

KYUNGIL

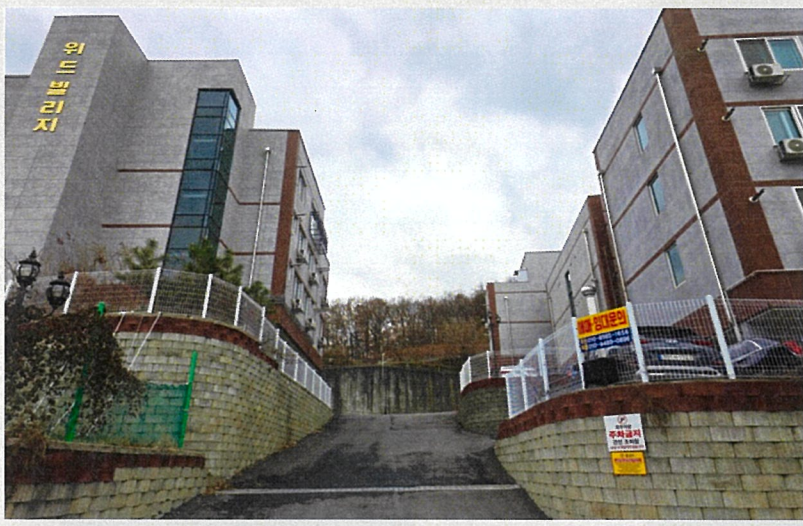
건 물 개 황 도

4

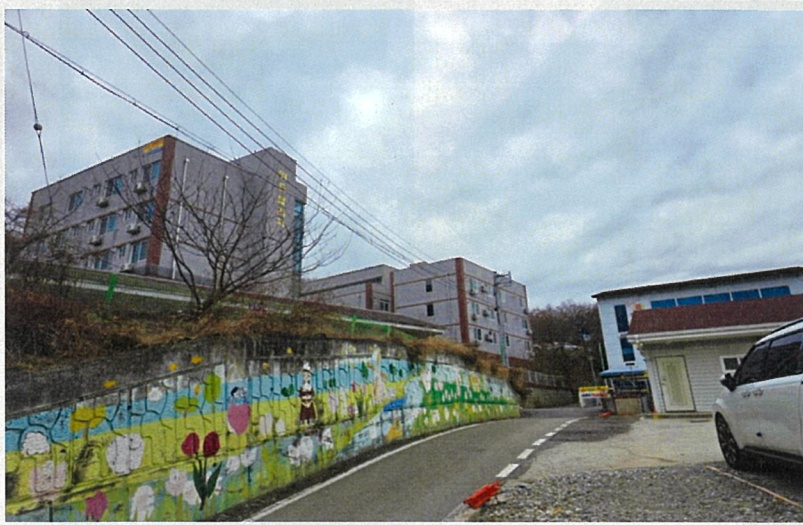


옥탑
(면적 : 21.24㎡)

사 진 용 지



【본건 단지 전경[기호(2)]】



【주위 전경】

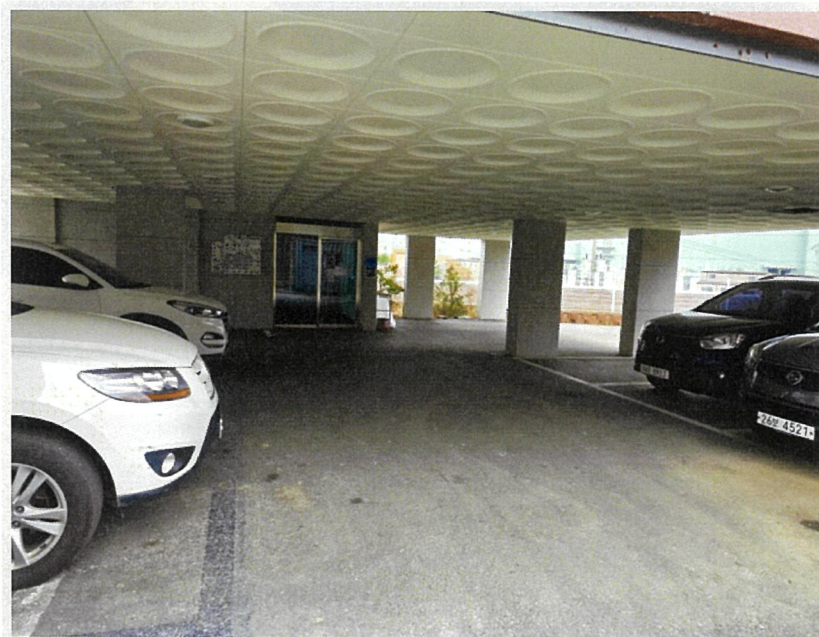


【본건동 전경】

사 진 용 지



【본건 복도 전경】



【주차장 전경】

수수료 청구서

도화1동새마을금고 이사장 귀하

감정평가서번호 : 10-241203-212

2024-12-03자로 의뢰하신 『충청남도 아산시 탕정면 명암리 420-9』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청구내역-

과목		금액	비고
평가수수료		₩1,186,692.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 1,179,822 × (1,334,003,240/1,349,723,240) ≈ 1,166,081 1,179,822 × (15,720,000/1,349,723,240) × 1.5배 ≈ 20,611
실비	여비	76,600	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비		
	기타 실비		
	특별용역비		
실비 합계		86,600	
합계		₩1,273,000.-	* 1,000원미만절사
부가가치세		₩127,300	
총계		₩1,400,300.-	
기납부 착수금		₩	
정산청구액		₩1,400,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대표이사 김 호 성

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

