

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 충청남도 아산시 음봉면 신수리 289
토지

의뢰인: 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

감정평가서번호: 4-241008-1-001

(주)경원감정평가법인 대전충남지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
조주현





(주)경원감정평가법인 대전충남지사 지사장 이희원

(서명또는인)



감정평가액	사십육억오천일백구십만삼천오백원정(₩4,651,903,500.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목 적	국공유재산 매각		
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	국(기획재정부)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2024. 10. 11	2024. 10. 11	2024. 10. 16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가
	토지	6,791.1	토지	6,791.1	685,000
	이		하	여	백
	합계				₩4,651,903,500
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이희원				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건 개요

1. 감정평가 목적

충청남도 아산시 음봉면 신수리 소재 “아산스파포레”의 남측 인근에 위치하는 국유지에 대하여 한국자산관리공사 대전충남지역본부에서 감정평가 의뢰한 매각목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

토지

충청남도 아산시 음봉면								
일련 번호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	아산시 음봉면 신수리 289	6,791.1	대	상업 나지	계획 관리	중로 각지	사다리 평 지	392,600

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS)에 의거함.]

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 11일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 10월 11일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액으로 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 본건토지의 소재지, 지번, 면적, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 본건 토지는 국유재산으로서 대상토지의 이용상황, 획지, 규모, 형상 등 개별적 요인과 인접지와의 관련성 등을 종합고려하여 평가하였음.
- 본건 및 인근지역은 지구단위계획(아산온천관광광지)에 따라 조성 완료된 상태로 본건 토지에 적용되는 세부 도시관리계획은 아래와 같음.

구분		C1-6
건축물 용도	권장	관광진흥법 시행규칙 제60조 제2항 별표19에 의한 상가시설지구에 해당하는 시설로서 건축법시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설, 제7호 판매시설(단, 근린생활시설 중 안마시설소, 변전소 제외), 제16호 위락시설
	불허	허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		228.1% 이하
최고층수		4층 이하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 토 지

(1) 공시지가기준법에 의한 산출

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정가액을 산정 하였음.

(나) 비교표준지 선정

① 본건에 적용할 비교표준지는 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 01월 01일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가장 가까이에 있는 표준지를 선정함.

② 위의 표준지 선정기준에 의거 아래의 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였음.

<충청남도 아산시>

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	음봉면 신수리 292-1	1,687.3	대	상업용	계획 관리	중로 각지	가장형 평 지	381,500	선정
B	음봉면 신수리 294-3	5,138.1	대	상업 나지	계획 관리	중로 각지	정방형 평 지	335,100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시점수정

① 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<충청남도 아산시 계획관리>

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
(2024.01.01 ~ 2024.10.11)	1.692% (1.01692)	충청남도 아산시 (24.01.01~24.10.11) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.323 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.275 $(1 + 0.01323) * (1 + 0.00275 * 41/31)$ ≒ 1.01692

② 생산자물가지수

기준 월	2023년 12월	2024년 8월	변동률(%)
물가지수	117.56	119.41	1.574%

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 아래와 같음

조 건	항 목	세 항목	표준지	대상토지	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.03	가로조건(가로의 폭 및 계통)에서 우세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	접근조건 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	환경조건 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.95	획지조건(4면각지로 접면도로 상태 우세하나 형상 및 규모 등에서 열세)에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
	방위, 고저 등	자루형 획지			
		방 위			
		고 저			
	접면도로 상태	경 사 지			
		각 지			
		2면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	3면획지 등	1.00	1.02	행정적조건(도시관리계획상 허용 용적율 등)에서 우세함.
		용도지역, 지구, 구역 등			
		용적제한			
		고도제한			
기타조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	-
		장래의 동향			
		기타			
개별요인 비교치			1.00	0.998	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991. 12. 28.), 대법원 판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교선례 기준 표준지 단가}}{\text{기준시점의 표준지 단가}} = \frac{\text{비교선례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

③ 비교 평가선례 등 의 선정

비교표준지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며, 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 <평가선례 가>를 비교사례로 선정하였음.

<충청남도 아산시>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적 등	용도 지역	비 고
가	음봉면 신수리 28*-*	1,853.9	대	2024.**.**	689,000	경매	계획 관리	선정
나	음봉면 신수리 29*-*	1,348.7	대	2023.**.**	723,000	공매	계획 관리	
다.	음봉면 신수리 29*-*	799.4	대	2021.**.**	632,000	경매	계획 관리	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 보정치의 산정(비교표준지 비교방식)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율	
	공시지가 (원/㎡)						
평가선례(가) 기준가격	689,000	1.01377	1.00	0.988	690,106	1.779	
비교표준지(A)	381,500	1.01692	-	-	387,955		
산 정 내 역							
시점수정	충청남도 아산시 계획관리 (2024.**.** ~ 2024.10.11) : 1.01377						
지역요인 비교	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.00)						
개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 계
	0.96	1.03	1.03	0.97	1.00	1.00	0.988
	표준지는 선례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 획지조건(접면 도로의 상태 등)에서 열세하나 접근조건(주요시설 접근성 등), 환경조건(부근환경조건 등)에서 우세함.						

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당하다고 판단됨.	1.77

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 : 비교표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	381,500	1.01692	1.00	0.998	1.77	685,307	685,000

(아) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	685,000	6,791.1	4,651,903,500	
합 계	-	6,791.1	4,651,903,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

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

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

<충청남도 아산시>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액(원) (거래단가)	용도 지역	비 고
거래 사례 a	음봉면 신수리 29*-*	818.2	대	2020.**.**	496,000,000 (@606,208원/㎡)	계획관리	선정
거래 사례 b	음봉면 신수리 29*-*	1,319.1	대	2021.**.**	700,000,000 (@530,664원/㎡)	계획관리	

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하고, 최근에 매매된 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 높은 <거래사례 a>을 선정하였음.

(다) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 시점수정

- ① 거래사례가 소재하는 충청남도 아산시 계획관리지역의 경우 거래일자로부터 기준 시점까지 지가변동률은 아래와 같음.
- ② 기준시점 당시 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 기간은 최종 발표 월(2024년 8월 분)의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2020.**.**- 2024.10.11	11.143% (1.11143)	충청남도 아산시 (2020.**.**~2024.10.14) 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.312 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.082 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.971 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.736 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.323 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.275 $(1 + 0.00312 * 21/31) * (1 + 0.04082) * (1 + 0.02971)$ $* (1 + 0.01736) * (1 + 0.01323) * (1 + 0.00275 * 44/31)$ = 1.11143

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 개별요인 비교

비교 거래사례와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 아래와 같음

조 건	항 목	세 항목	표준지	대상토지	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.05	가로조건(가로의 폭 및 계통 등) 우세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	접근조건 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	환경조건 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.96	획지조건(4면각지로 접면도로 상태 우세하나 형상 및 규모 등에서 열세)에서 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
	방위, 고저 등	자루형 획지			
		방 위			
		고 저			
	접면도로 상태	경 사 지			
		각 지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	1.02	행정적조건(도시관리계획상 허용 용적을 등)에서 우세함.
		3면획지 등			
		용도지역, 지구, 구역 등			
		용적제한			
기타조건	기타	고도제한	1.00	1.00	-
		기타규제(입체이용제한 등)			
		장래의 동향			
개별요인 비교치			1.00	1.028	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 : 거래사례 토지단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	606,208	1.00	1.11143	1.00	1.028	692,623	693,000

(아) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	693,000	6,791.1	4,706,232,300	
합 계	-	6,791.1	4,706,232,300	-

(3) 인근 토지 지가수준

(가) 인근 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
계획관리지역	미성숙 상가지대 상업용지	660,000 ~ 720,000원/㎡ 내외	본건 및 인근지역의 지가수준은 보합세인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정

1. 시산가액의 적정성 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 인정되고 있으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

공시지가기준법에 의한 토지시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	결정가액
4,651,903,500	4,706,232,300	4,651,903,500

2. 감정평가액 결정

상기 시산가액의 검토 결과 적정성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

Page : 1

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 음봉면 신수리	289	대	계획관리지역	6,791.1	6,791.1	685,000	4,651,903,500	
	합 계			이	하	여	백	₩4,651,903,500.-	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 아산시 음봉면 신수리 소재 “아산스파포레” 남측 인근에 위치하며, 부근은 관광휴양개발진흥지구(아산온천)로서 온천스파, 온천호텔, 미개발 나대지 등이 혼재함.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 양호한 편임.

3-4. 형태,지세 및 이용상황

사다리형의 남하향 완경사지를 2계단식으로 평탄하게 조성한 토지로서 나대지(상업나지) 상태임.

5. 접면도로상황

남서측으로 4차선 포장도로에 접하고, 북측, 동측 및 서측으로 보.차도가 분리된 2차선 포장도로에 접함.

6. 토지이용계획사항 등

국토이용계획상 계획관리지역(2021-05-20), 관광·휴양개발진흥지구(아산온천), 제2종지구단위계획구역(아산온천관광지(관광휴양형)), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-10)(접합) 가축사육제한구역(2021-07-22) (전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

7. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

8. 공부와의 차이

해당사항 없음.

9. 기타

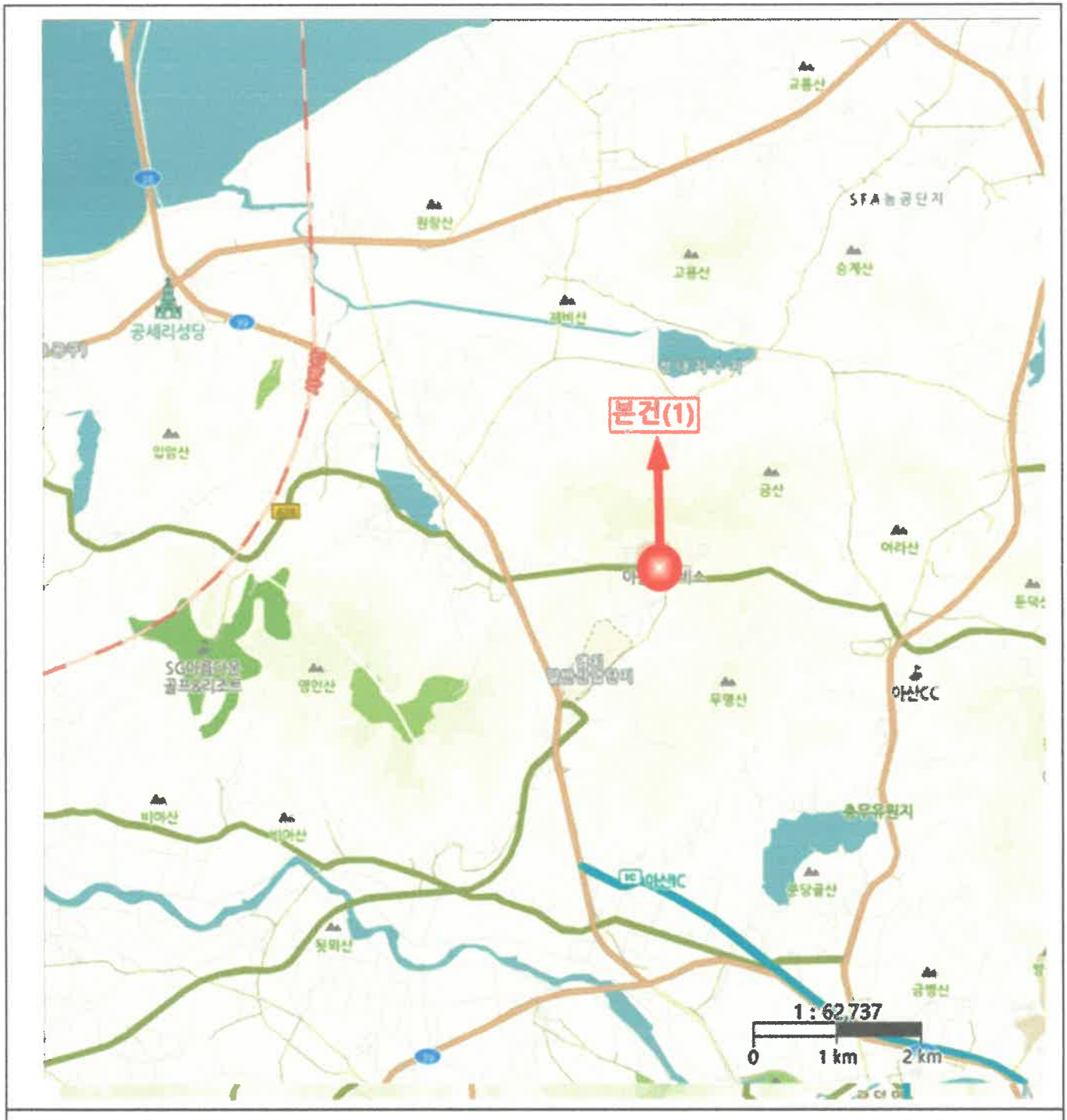
관계인 부재로 임대관계 등은 조사치 못하였음.

광역위치도

Page : 1

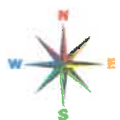


소재지 충청남도 아산시 음봉면 신수리 289



위 치 도

Page : 1



소재지 충청남도 아산시 음봉면 신수리 289



지 적 도



사 진 용 지



북서측에서 본 전경



남서측에서 본 전경



남동측에서 본 전경



북동측에서 본 전경



하단부 본건전경



상단부 본건전경