

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 충청남도 아산시 영인면 아산리 699
소재물건[2024-1008-0178]

의뢰인: 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

감정평가서번호: CH2024-1008-001

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.

창천감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
정익전



(인)

감정평가액	오십일억칠천오백사십팔만원정(₩5,175,480,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목 적	국공유재산 매입/매각			
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	국기획재정부	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2024. 10. 14	2024. 10. 08 ~ 2024. 10. 14	2024. 10. 15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	14,620	토지	14,620	-	5,175,480,000
	이	하	여	백		
	합 계					₩5,175,480,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 아산리	699	대	계획관리지역	14,620.0	14,620.0	354,000	5,175,480,000	
합 계								₩5,175,480,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 아산시 영인면 아산리 소재 '영인중학교' 동측근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 대전충남지역본부의 매각 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 14일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 10월 08일 ~ 2024년 10월 14일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

없 음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 현황조사는 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거하였는바, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 토지는 국유재산으로서 대상토지의 이용상황, 획지, 규모, 형상 등 개별적 요인과 인접지와의 관련성 및 기여도 등을 종합고려하여 평가하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	아산시 영인면 아산리 699	14,620.0	대	상업나지	계획관리	소로한면	사다리 평지	298,900	지구단위계 획상 일반콘도 부지
합계	-	14,620.0	-	-	-	-	-	-	

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 아산시 영인면 아산리 소재 '영인중학교' 동측 근거리에 위치하며, 주위는 아산온천지구 내 휴양시설, 숙박시설, 근린생활시설등이 혼재하는 상업지대 로서 제반주위환경은 보통임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1) : 본건 사다리형의 완정사지로서, 기준시점 현재 나지 상태임..

라. 접면도로 상태

기호(1) : 본건 남측으로 소로한면의 아스팔트포장도로와 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구(아산온천), 제2종지구단위계획구역(아산온천관광지(관광휴양형)) 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광지(아산온천관광지:문화관광과 온천관광개발팀 540-2689로 관광지조성계획상 시설계획확인요망)<관광진흥법>, 접도구역<도로법>, 온천원보호지구(아산온천)<온천법>

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	음봉면 신수리 270-3	1,134.9	대	상업나지	계획관리	소로각지	정방형 평지	363,200

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기의 표준지로 결정함.

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	아산시 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.10.14)	1.718% (1.01718)	충청남도 아산시 (24.01.01~24.10.14) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.323 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.275 (1 + 0.01323) * (1 + 0.00275 * 44/31) ≒ 1.01718

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

(1) 비교항목

구분	조건		항목
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건		가로의 폭,구조,계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지대	상업지역 중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
		주택지대	인근 대중교통시설과의 접근성,인근상가와의 접근성 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
		공업지대	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
	환경조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황과의 적합성등
		주택지대	일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태,위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태,자연환경 등
	획지조건		면적,접면너비,깊이,형상,방위,고저,접면도로상태 등
	행정조건		용도지역,지구,구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

(2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	A	1.00	1.00	0.95	0.74	0.99	1.00	0.696
비고	본건은 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건 및 지세,면적,접면도로의 상태등 획지조건, 접도구역으로 행정적조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	경매	2023.10.31	음봉면 신수리 261-4	890.0	대	상업용	계획 관리	소로한면 정방형	577,000	335,900
②	담보	2023.01.04	음봉면 신수리 285-3	1,471.3	대	상업용	계획 관리	중로각지 세장형	543,000	392,600

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2023.09.05	음봉면 신수리 260-4	1,059.9	대	상업나지	계획 관리	소로한면 정방형	471,742	352,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

가격 격차율

=

사례기준 표준지 단가 [= 사례단가 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인]

기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가 × 시점수정]

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례 ②	543,000	1.00	1.03481	1.00	0.912	512,454	1.387
비교표준지 공시지가	A	363,200	1.00	1.01718	1.00	1.00	369,439	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례②>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	아산시 계획관리지역(2023.01.04 ~ 2024.10.14)							1.03481
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.96	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.912	
	비고	표준지는 사례대비 가로의 폭등 가로조건 및 교통시설과의 접근성등 접근조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.38

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	363,200	1.01718	1.00	0.696	1.38	354,840	354,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	354,000	14,620.0	5,175,480,000	
합 계	-	14,620.0	5,175,480,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2023.09.05	음봉면 신수리 260-4	1.059.9	대	상업나지	계획 관리	소로한면 정방형	471,742	352,300

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	아산시 계획관리지역 (2023.09.05 ~ 2024.10.14)	2.274% (1.02274)	충청남도 아산시 (23.09.05~24.10.14) (계획관리) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.142 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.112 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.155 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.155 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.323 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.275 $(1 + 0.00142 * 26/30) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.01323) * (1 + 0.00275 * 44/31)$ ≒ 1.02274

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

(1) 비교항목

구분	조건		항목
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건		가로의 폭,구조,계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지대	상업지역 중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
		주택지대	인근 대중교통시설과의 접근성,인근상가와의 접근성 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
		공업지대	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
	환경조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황과의 적합성등
		주택지대	일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태,위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태,자연환경 등
	확지조건		면적,접면너비,깊이,형상,방위,고저,접면도로상태 등
	행정조건		용도지역,지구,구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

(2) 개별요인 비교치

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	확지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	①	1.00	1.00	0.95	0.78	0.99	1.00	0.733
비고	본건은 사례 대비 본건은 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건 및 지세,면적,접면도로의 상태등 확지조건,접도구역으로 행정적조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지 단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	471,742	1.00	1.02274	1.00	0.733	353,650	353,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	353,000	14,620.0	5,160,860,000	
합 계	-	14,620.0	5,160,860,000	-

3. 토지가격의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	5,175,480,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	5,160,860,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로,

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	354,000	14,620.0	5,175,480,000	
합 계	—	14,620.0	5,175,480,000	—

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

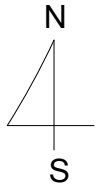
1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	354,000	14,620.0	5,175,480,000	
합 계	—	14,620.0	5,175,480,000	—

2. 결정의견

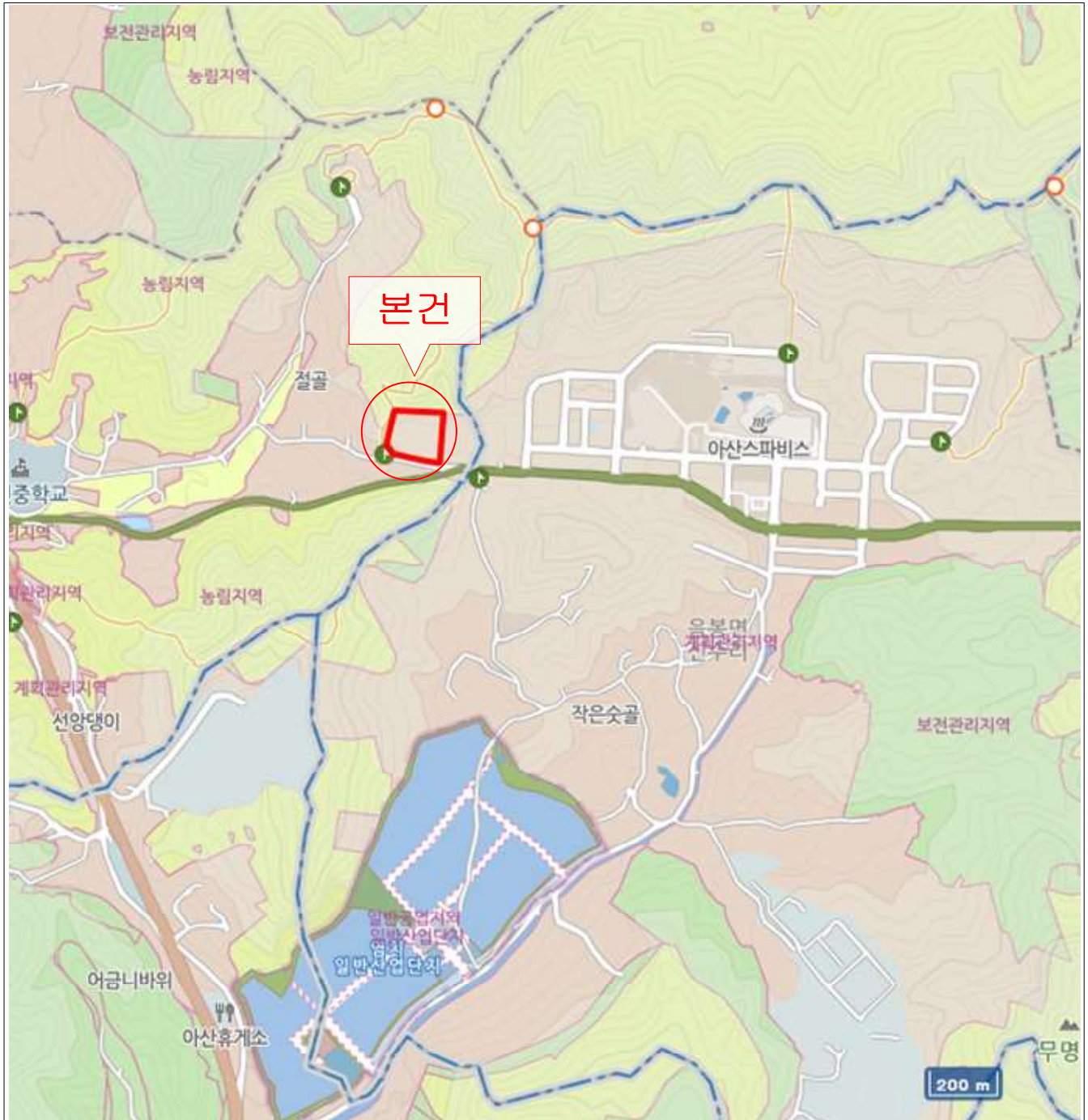
본건은 계획관리지역내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

광역위치도



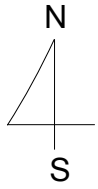
소재지

충청남도 아산시 영인면 아산리 699





지적개황도



S= NO SCALE

대상물건 : 충청남도 아산시 영인면 아산리 699



사 진 용 지



주위환경



본건