

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	충청남도 부여군 규암면 반산리 62-21 외 (토지)
의뢰인	대한토지신탁(주)
감정평가서번호	경일10-240619-204

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, IT벤처타워동관) 7층

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(토지)감정평가표

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

감정평가사

배태성

배태성

배태성

배태성

(주)경일감정평가법인

대표이사

배태성

(서명 또는 인)

성

인

인

감정평가액	사억육천일백사십일만구천원정(₩461,419,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적		공매(NPL)	
채무자	-		제출처		대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2024.06.21		2024.06.21	2024.06.24
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	2,791	토지	2,791	-	461,419,000
		이	하	여	백	
	합계					₩461,419,000.-
심사 확인	<div><div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div><div><div>심사자 : 감정평가사</div><div>배태성</div><div>배태성</div><div>배태성</div><div>배태성</div><div>(주)경일감정평가법인</div><div>대표이사</div><div>배태성</div><div>(서명 또는 인)</div></div><div><div>성</div><div>인</div><div>인</div></div></div>					

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 부여군 규암면 반산리 소재 '규암초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대한토지신탁(주)의 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	반산리 62-21	63	63	전	세로(불)	부정형 완경사지	전기타	2종일주	232,300	-
2	반산리 65-3	347	347	전	세로(불)	부정형 평지	전기타	2종일주	148,800	-
3	반산리 67	422	422	전	맹지	부정형 완경사지	자연림	자연녹지	89,300	-
4	반산리 69	25	25	전	맹지	부정형 완경사지	자연림	자연녹지	78,600	-
5	반산리 69-1	232	232	대	맹지	부정형 완경사지	자연림	자연녹지	116,400	-
6	반산리 70	113	113	전	맹지	사다리 완경사지	자연림	준공업	78,600	-
7	반산리 72-1	547	547	대	세로(불)	부정형 완경사지	단독주택	준공업	152,200	-
8	반산리 72-2	351	351	전	세로(불)	부정형 완경사지	전기타	준공업	74,900	-
9	반산리 72-4	189	189	전	세로(불)	부정형 완경사지	전기타	준공업	85,800	-
10	반산리 81-7	25	25	전	맹지	부정형 평지	자연림	자연녹지	98,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
11	반산리 산5-1	409	409	임야	세로(불)	부정형 완경사지	자연림	2종일주	49,300	-
12	반산리 산5-3	60	60	임야	세로(불)	부정형 완경사지	자연림	2종일주	48,700	-
13	반산리 산5-5	8	8	임야	세로(불)	부정형 완경사지	자연림	2종일주	49,300	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 21일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 06월 21일입니다.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건 기호(7) 지상에 타인소유의 건물(세멘벽돌조 세멘기와지붕 단층주택)이 소재하나 의뢰인의요청에 의거 이에 구매됨 없이 감정평가하였으며, 타인소유 건물의 소재에 따른 제한정도는 명세표 비교란에 별도표기하였습니다.
- 본건 감정평가서는 공매(NPL) 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

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, 적절한 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.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 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 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

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 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	내리 151	1,323	전	2종일주	전	세로(불)	부정형 완경사	75,000
나	반산리 102-18	1,465	전	자연녹지	전	세로(가)	부정형 평 지	96,400
다	반산리 259-19	528	대	준공업	단독주택	세로(가)	사다리 평 지	182,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 연장적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.06.21 (충청남도 부여군 주거지역)	0.149 (1.00149)	$(1 + 0.00095) \times$ $(1 + 0.00031 \times 52/30)$ ≈ 1.00149
2024.01.01 ~ 2024.06.21 (충청남도 부여군 녹지지역)	0.122 (1.00122)	$(1 + 0.00087) \times$ $(1 + 0.00020 \times 52/30)$ ≈ 1.00122
2024.01.01 ~ 2024.06.21 (충청남도 부여군 공업지역)	0.025 (1.00025)	$(1 + 0.00018) \times$ $(1 + 0.00004 \times 52/30)$ ≈ 1.00025

3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 비교항목

[농경지대(전)]

조 건	세 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 등, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

[주택지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상·하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

기호	표준지 기호	가로조건 ^{※1)}	접근조건 ^{※2)}	환경(자연) 조건 ^{※3)}	획지조건 ^{※4)}	행정적조건 ^{※5)}	기타조건 ^{※6)}	비교치
1	가	—	1.40	1.00	0.85	1.00	1.00	1.190
2	가	—	1.10	1.00	0.90	1.00	1.00	0.990
3	나	—	0.67	1.00	0.90	1.00	1.00	0.603
4	나	—	0.67	1.00	0.85	1.00	1.00	0.570
5	나	—	0.67	1.00	0.90	1.17	1.00	0.706
6	다	0.85	0.70	0.83	0.70	0.80	1.00	0.277
7	다	0.92	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828
8	다	0.92	1.00	0.93	0.88	0.85	1.00	0.640
9	다	0.92	1.00	0.93	0.85	0.85	1.00	0.618
10	나	—	0.67	1.00	0.85	1.00	1.00	0.570
11	가	—	1.00	1.00	0.60	0.80	1.00	0.480
12	가	—	1.00	1.00	0.60	0.80	1.00	0.480
13	가	—	1.00	1.00	0.50	0.80	1.00	0.400

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	외리 236-1	1,002	전	2종일주 주거나지	부정형 세로(가)	2023.01.11	담보	383,000 (156,200)
2	내리 172	244	전	2종일주 주거나지	부정형 세로(가)	2023.08.14	경매	210,000 (130,300)
3	내리 131	781	전	2종일주 주거나지	부정형 세로(가)	2022.10.04	경매	331,000 (146,800)
4	규암리 98-20	92	전	2종일주 전기타	부정형 세로(가)	2023.05.25	취득처분	367,000 (59,200)
5	반산리 261-4	1,931	전	자연녹지 전	부정형 세로(가)	2022.08.10	경매	135,000 (96,500)
6	반산리 259-10	560	대	준공업 단독주택	부정형 소로한면	2023.03.27	담보	369,000 (187,000)

※ 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	외리 264-4	119	답	2종일주 주거나지	부정형 소로한면	2023.11.22	53,000,000	445,000 (155,200)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 53,000,000원 / 119㎡ ≒ 445,000원/㎡							
B	외리 237	255	전	2종일주 주거나지	부정형 세로(가)	2022.10.19	53,900,000	211,000 (169,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 53,900,000원 / 255㎡ ≒ 211,000원/㎡							
C	반산리 115-1	1,329	전	자연녹지 전	부정형 맹지	2023.12.18	120,600,000	91,000 (99,600)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 120,600,000원 / 1,329㎡ ≒ 91,000원/㎡							
D	반산리 259-33	3,320	전	준공업 전	부정형 광대한면	2022.12.26	1,506,450,000	454,000 (134,500)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 1,506,450,000원 / 3,320㎡ ≒ 454,000원/㎡							
E	반산리 259-3	184	대	준공업 주거나지	부정형 소로한면	2022.12.26	83,490,000	454,000 (202,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 83,490,000원 / 184㎡ ≒ 454,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건인근 2종일주 전	세로(가)	250,000~270,000원/㎡	-
본건인근 자연녹지 전	세로(가)	130,000~150,000원/㎡	-
본건인근 준공업 대	세로(가)	300,000~330,000원/㎡	-

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
	210,000	1.00274	1.000	0.970	204,258		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.719	2.71
	75,000	1.00149	-	-	75,112		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(2) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.08.14 ~ 2024.06.21 (충청남도 부여군 주거지역)	0.274	1.00274	2024년 04월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970

표준지가 접면 가로상황 등에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 (나)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	135,000	1.00574	1.000	1.000	135,775		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.406	1.40
	96,400	1.00122	-	-	96,518		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(5) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.08.10 ~ 2024.06.21 (충청남도 부여군 녹지지역)	0.574	1.00574	2024년 04월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

표준지와 사례는 제요인에서 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 (다)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	369,000	1.00132	1.000	0.884	326,627		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.791	1.79
	182,300	1.00025	-	-	182,346		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(6) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.03.27 ~ 2024.06.21 (충청남도 부여군 공업지역)	0.132	1.00132	2024년 04월 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	
0.95	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.884

표준지가 접면가로폭, 접근성 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	75,000	1.00149	1.000	1.190	2.71	242,227	242,000	-
2	75,000	1.00149	1.000	0.990	2.71	201,517	202,000	-
3	96,400	1.00122	1.000	0.603	1.40	81,480	81,000	-
4	96,400	1.00122	1.000	0.570	1.40	77,021	77,000	-
5	96,400	1.00122	1.000	0.706	1.40	95,398	95,000	-
6	182,300	1.00025	1.000	0.277	1.79	90,412	90,000	-
7	182,300	1.00025	1.000	0.828	1.79	270,258	270,000	-
8	182,300	1.00025	1.000	0.640	1.79	208,895	209,000	-
9	182,300	1.00025	1.000	0.618	1.79	201,714	202,000	-
10	96,400	1.00122	1.000	0.570	1.40	77,021	77,000	-
11	75,000	1.00149	1.000	0.480	2.71	97,705	98,000	-
12	75,000	1.00149	1.000	0.480	2.71	97,705	98,000	-
13	75,000	1.00149	1.000	0.400	2.71	81,421	81,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	63	242,000	15,246,000	-
2	347	202,000	70,094,000	-
3	422	81,000	34,182,000	-
4	25	77,000	1,925,000	-
5	232	95,000	22,040,000	-
6	113	90,000	10,170,000	-
7	547	270,000	147,690,000	-
8	351	209,000	73,359,000	-
9	189	202,000	38,178,000	-
10	25	77,000	1,925,000	-
11	409	98,000	40,082,000	-
12	60	98,000	5,880,000	-
13	8	81,000	648,000	-
합 계	2,791	-	461,419,000	-

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)~(2),(11)~(13)", "거래사례(C)"를 "기호(3)~(5),(10)", "거래사례(E)"를 "기호(6)~(9)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
B	외리 237	255	전	2종일주 주거나지	부정형 세로(가)	2022.10.19	53,900,000	211,000 (169,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 53,900,000원 / 255㎡ ≒ 211,000원/㎡							
C	반산리 115-1	1,329	전	자연녹지 전	부정형 맹지	2023.12.18	120,600,000	91,000 (99,600)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 120,600,000원 / 1,329㎡ ≒ 91,000원/㎡							
E	반산리 259-3	184	대	준공업 주거나지	부정형 소로한면	2022.12.26	83,490,000	454,000 (202,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 83,490,000원 / 184㎡ ≒ 454,000원/㎡							

※ 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
2022.10.19 ~ 2024.06.21 (충청남도 부여군 주거지역)	0.369	1.00369	2024년 04월 연장적용
2023.12.18 ~ 2024.06.21 (충청남도 부여군 녹지지역)	0.135	1.00135	2024년 04월 연장적용
2022.12.26 ~ 2024.06.21 (충청남도 부여군 공업지역)	0.140	1.00140	2024년 04월 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

■ 비교항목

[농경지대(전)]

조 건	세 항 목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등, 관개의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 등, 경작의 편부, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 융자금 등 행정상 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

[주택지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상·하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

기호	사례 기호	가로조건 ^{※1)}	접근조건 ^{※2)}	환경(자연) 조건 ^{※3)}	획지조건 ^{※4)}	행정적조건 ^{※5)}	기타조건 ^{※6)}	비교치
1	B	—	1.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.170
2	B	—	0.92	1.00	1.06	1.00	1.00	0.975
3	C	—	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
4	C	—	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
5	C	—	0.95	1.00	0.95	1.17	1.00	1.056
6	E	0.85	0.60	0.71	0.70	0.80	1.00	0.203
7	E	0.92	0.86	0.86	0.90	1.00	1.00	0.612
8	E	0.92	0.86	0.80	0.88	0.85	1.00	0.473
9	E	0.92	0.86	0.80	0.85	0.85	1.00	0.457
10	C	—	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
11	B	—	0.84	1.00	0.71	0.80	1.00	0.477
12	B	—	0.84	1.00	0.71	0.80	1.00	0.477
13	B	—	0.84	1.00	0.59	0.80	1.00	0.396

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	211,000	1.000	1.00369	1.000	1.170	247,781	248,000	-
2	211,000	1.000	1.00369	1.000	0.975	206,484	206,000	-
3	91,000	1.000	1.00135	1.000	0.903	82,284	82,000	-
4	91,000	1.000	1.00135	1.000	0.855	77,910	78,000	-
5	91,000	1.000	1.00135	1.000	1.056	96,226	96,000	-
6	454,000	1.000	1.00140	1.000	0.203	92,291	92,000	-
7	454,000	1.000	1.00140	1.000	0.612	278,237	278,000	-
8	454,000	1.000	1.00140	1.000	0.473	215,043	215,000	-
9	454,000	1.000	1.00140	1.000	0.457	207,768	208,000	-
10	91,000	1.000	1.00135	1.000	0.855	77,910	78,000	-
11	211,000	1.000	1.00369	1.000	0.477	101,018	101,000	-
12	211,000	1.000	1.00369	1.000	0.477	101,018	101,000	-
13	211,000	1.000	1.00369	1.000	0.396	83,864	84,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	63	248,000	15,624,000	-
2	347	206,000	71,482,000	-
3	422	82,000	34,604,000	-
4	25	78,000	1,950,000	-
5	232	96,000	22,272,000	-
6	113	92,000	10,396,000	-
7	547	278,000	152,066,000	-
8	351	215,000	75,465,000	-
9	189	208,000	39,312,000	-
10	25	78,000	1,950,000	-
11	409	101,000	41,309,000	-
12	60	101,000	6,060,000	-
13	8	84,000	672,000	-
합 계	2,791	-	473,162,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	461,419,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	473,162,000원

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

2. 대상물건의 감정평가액

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

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	461,419,000	-

토지 감정평가명세표

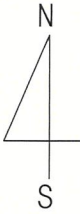
페이지: 1

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 부여군 규암면 반산리	62-21	전	2종일주	63	63	242,000	15,246,000	
2	"	65-3	전	2종일주	347	347	202,000	70,094,000	
3	"	67	전	자연녹지	422	422	81,000	34,182,000	
4	"	69	전	자연녹지	25	25	77,000	1,925,000	
5	"	69-1	대	자연녹지	232	232	95,000	22,040,000	
6	"	70	전	준공업	113	113	90,000	10,170,000	
7	"	72-1	대	준공업	547	547	270,000	147,690,000	지상 소재 타인소유건물 감안시 단가 189,000원/㎡
8	"	72-2	전	준공업	351	351	209,000	73,359,000	
9	"	72-4	전	준공업	189	189	202,000	38,178,000	
10	"	81-7	전	자연녹지	25	25	77,000	1,925,000	
11	"	산5-1	임야	2종일주	409	409	98,000	40,082,000	
12	"	산5-3	임야	2종일주	60	60	98,000	5,880,000	
13	"	산5-5	임야	2종일주	8	8	81,000	648,000	
합 계								₩461,419,000.-	
				이 하		여	백		

토지감정평가요항표

위 치	본건은 충청남도 부여군 규암면 반산리 소재 '규암초등학교' 남서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 아파트단지 및 공업용지, 지방도변으로 상가 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	기호(1,2,11~13)은 차량진입 가능하고, 기호(3~6,10)은 맹지로 차량접근 불가능하며, 기호(7~9)는 지적상 맹지이나, 인접 타인소유의 토지에 개설된 토지를 통하여 출입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	「감정평가액의 산출근거 및 결정 의견」 I -2 참조.
인 도 로 상 황	「감정평가액의 산출근거 및 결정 의견」 I -2 참조.
토지이용계획 관 계	<p>■ 기호 1) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-04-07)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 지역개발사업구역<지역개발 및 지원에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>.</p> <p>■ 기호 2) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-04-07)<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>.</p> <p>■ 기호 3~5,10) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(주거밀집 500m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>.</p> <p>■ 기호 6~9) 준공업지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>.</p> <p>■ 기호 11,13) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-04-07)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지(2019-10-29)<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법>.</p> <p>■ 기호 12) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2015-02-17), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-04-07)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지(2019-10-29)<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법>.</p>
제시외 물건	기호(7) 지상에 타인소유의 건물(세멘벽돌조 세멘기와지붕 단층주택)이 소재합니다.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.

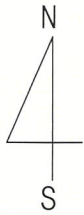
광역위치도



소재지	충청남도 부여군 규암면 반산리 일대
-----	---------------------



상 세 위 치 도



소재지

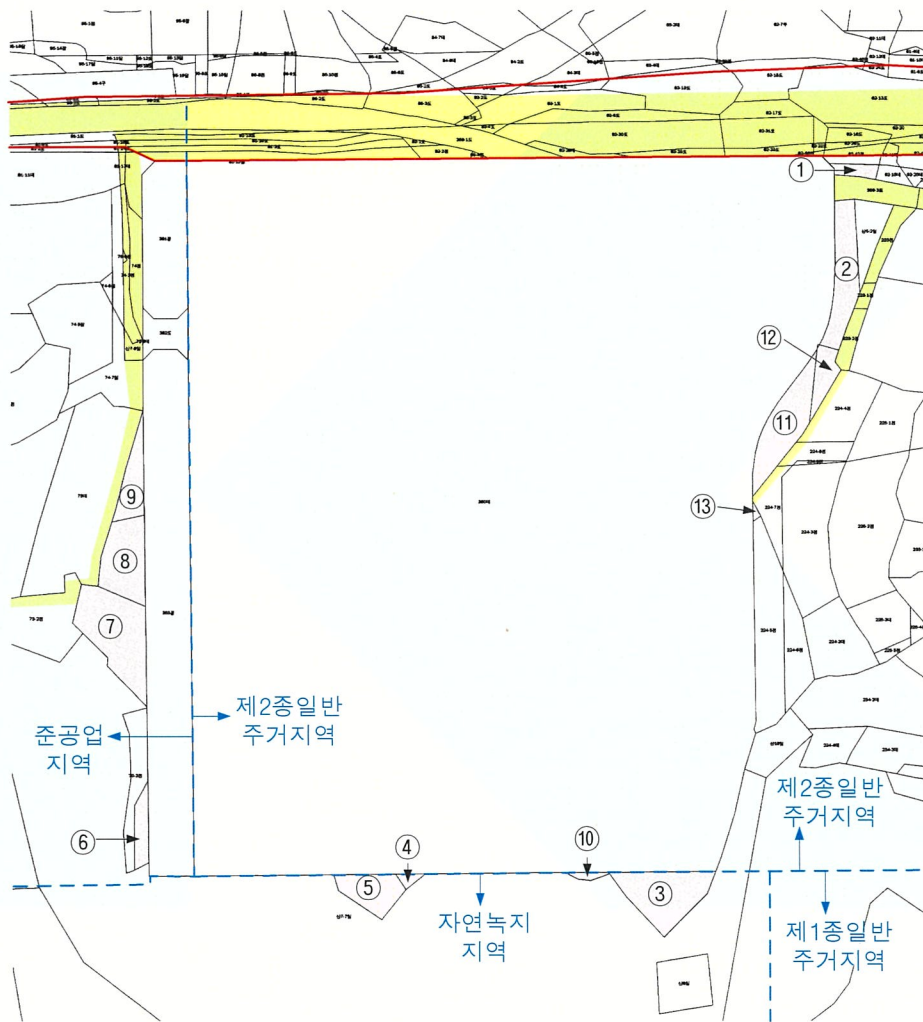
충청남도 부여군 규암면 반산리 62-21 외



지 적 개 황 도

4

NO SCALE



< 토지목록 >

① 62-21 ② 65-3 ③ 67 ④ 69 ⑤ 69-1 ⑥ 70 ⑦ 72-1 ⑧ 72-2
 ⑨ 72-4 ⑩ 81-7 ⑪ 산5-1 ⑫ 산5-3 ⑬ 산5-5

범례



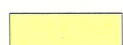
평가대상토지



용도지역구분선



평가건물 3층이상



도로선



평가건물 1층



평가제외건물



계획도로선



평가건물 2층



제시외건물

사 진 용 지



【기호(1) 전경】



【기호(1) 전경】

사 진 용 지



【기호(2) 전경】



【기호(2) 전경】

사 진 용 지



【기호(3,10)전경】



【기호(4,5)전경】



【기호(6)전경】

사 진 용 지



【기호(7) 전경】



【기호(8,9) 전경】



【기호(8,9) 전경】



【기호(8,9) 전경】

사 진 용 지



【기호(11,12) 전경】



【기호(13) 전경】

수수료 청구서

대한토지신탁(주) 귀하

감정평가서번호 : 10-240619-204

2024-06-19자로 의뢰하신 『충청남도 부여군 규암면 반산리 62-21 외』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청구내역-

과목		금액	비고
평가수수료		₩633,215.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 562,048 × (344,567,000/461,419,000) ≒ 419,712 562,048 × (116,852,000/461,419,000) × 1.5배 ≒ 213,503
실비	여비	290,800	
	물건조사비		
	공부발급비	22,100	
	기타 실비	13,000	
	특별용역비		
실비 합계		325,900	
합계		₩959,000.-	* 1,000원미만절사
부가가치세		₩95,900	
총계		₩1,054,900.-	
기납부 착수금		₩	
정산청구액		₩1,054,900.-	

※ 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 배태성

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

