

감정평가서

APPRAISAL REPORT

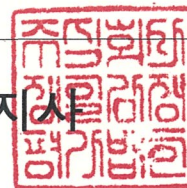
건명: 김선민 소유물건
(2024-00601-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사
대전충남지역본부장

감정평가서번호: B2403-6-010

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.

(주)정일감정평가법인 대전충남지사



(주)정일감정평가법인

JUNG IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

(토지)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
이미라

(주)정일감정평가법인 대전충남지사 지사장 이미라

(서명또는인)

감정평가액 **삼천일백칠십팔만구천삼백삼십이원정(W31,789,332.-)**

의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목적	체납처분	
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김선민 (2024-00601-A01)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024.03.29	2024.03.27 ~ 2024.03.29	2024.04.01

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	12 2,479x-- 36 12 225x-- 36 12 727x-- 36	토지	1,143.6666	-	31,789,332
합계						₩31,789,332

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가
내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

이송홍



(주)정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

(주)정일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 충청남도 서천군 서천읍 두왕리 소재 "두왕2리 마을회관" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 대전충남지역본부에서 의뢰한 공매(체납처분) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

대상물건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

[충청남도 서천군 서천읍 두왕리 산 9-1 외]

[출처 : 귀 제시목록 및 토지대장 등]

	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2023년 개별지가 (원/㎡)
토지	1	서천읍 두왕리 산 9-1	$2,479.0 \times \frac{12}{36}$	임야	계획관리	자연림	맹지	부정형 완경사	5,710
			826.3333						
	2	서천읍 두왕리 610-3	$225.0 \times \frac{12}{36}$	전	계획관리	휴경지	맹지	사다리 완경사	19,400
			75.0						
	3	서천읍 두왕리 610-4	$727.0 \times \frac{12}{36}$	전	계획관리	휴경지	맹지	부정형 완경사	13,800
			242.3333						

※ 대상 토지 일련번호 1~3 : "김선민" 지분임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 03월 29일을 기준시점으로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 03월 27일 ~ 2024년 03월 29일에 시행하여 귀 의뢰목록에 의거한 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 공부와 의뢰 목록과의 부합 여부, 가격자료를 수집하여 분석하였으며 가치형성에 미치는 영향 등 제반 사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

3. 참고 및 유의사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황, 용도지역, 물건의 종류, 수량 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 나. 대상 토지는 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 대상 토지 일련번호1~3은 공유지분으로서 귀 제시목록 상 "김선민" 지분만의 평가로, 해당점유부분에 대한 위치 특정이 불가능한 바, 특정위치 확인없이 전체 토지가액에 대한 평균단가를 적용하되, 공부상 지분비율에 의거 면적사정하였는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 라. 대상 토지 일련번호2,3은 공부상 지목 "전"이나 현황 "휴경지" 등으로 이용 중인 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가기준법, 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

나 평가방법

「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 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기타 사항

가. 대상 토지 일련번호1~3 지상에 자생하는 입목은 일반거래관행상 토지에 포함하여 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.

나. 후첨 "지적개황도"와 같이 대상 토지 일련번호1 지상에 인접필지(두왕리 310-14)에 걸쳐 소재하는 소유자 미상의 제시외 건물㉠ 일부가 소재하고 있는 것으로 조사되었으나 토지만을 감정평가하였으며, 지상에 제시외 건물이 소재함으로 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지단가를 "토지 감정평가명세표 비교란"에 기재하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.【후첨 "지적개황도" 참조】

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비} \quad \text{교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비} \quad \text{교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인보정} \\ \hline \end{array}$$

2. 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2024.01.01]

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	서천읍 두왕리 산 16	3,074.0	임야	자연림	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	5,840	-
B	서천읍 두왕리 312	2,906.0	답	답	계획관리	세로 (가)	사다리 평 지	17,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

「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 서천군]

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)]

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.03.29	0.159% (1.00159)	충청남도 서천군 (24.01.01~24.03.29) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.110 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.049 $(1 + 0.00110) * (1 + 0.00049 * 29/29)$ ≒ 1.00159

4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 임야지대

개별요인		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위,
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	-	0.88	1.05	-	1.00	1.00	0.924
		대상 토지가 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하며, 자연조건(경사면의 위치, 경사의 굴곡 등)에서 우세하나 전체적으로 열세함.						
2	B	-	0.88	1.00	0.99	1.00	1.00	0.871
		대상 토지가 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.						
3	B	-	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
		대상 토지가 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사도, 형상 등)에서 열세함.						

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)]

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	서천읍 두왕리 산 3-3	3,137.45	임야	2023.05.04	30,000	법원 경매	자연림	계획관리	표준지 (A)
㉡	서천읍 화금리 산 27-3	135.27	임야	2022.05.24	18,000	체납 처분	자연림	계획관리	-
㉢	서천읍 화금리 산 15	519.49	임야	2022.10.20	34,000	법원 경매	자연림	계획관리	-
㉣	서천읍 두왕리 산 14-1	6,198.5	임야	2020.12.07	30,000	법원 경매	자연림	계획관리	-
㉤	서천읍 두왕리 272-1	544.55	전	2023.05.04	39,000	법원 경매	전	계획관리	표준지 (B)
㉥	서천읍 둔덕리 195	608.0	전	2022.02.21	33,000	공매	전	계획관리	-
㉦	서천읍 태월리 393	595.0	전	2023.03.28	37,000	공매	전	계획관리	-
㉧	서천읍 두왕리 487-2	181.2	전	2024.02.02	50,000	법원 경매	전	계획관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				면적(원/㎡)		사용승인	
①	서천읍 둔덕리 174	임야	계획관리	19,000,000	33,989	2022.11.24	토지거래
				559.0		-	
②	서천읍 두왕리 산 18-2	임야	계획관리	7,800,000	36,449	2022.08.18	토지거래
				214.0		-	
③	서천읍 화금리 65-4	임야	계획관리	94,000,000	18,192	2021.10.04	토지거래
				5,167.0		-	
④	서천읍 태월리 산 1-11	임야	계획관리	8,000,000	24,390	2023.05.25	토지거래
				328.0		-	
⑤	서천읍 화금리 242-1	전	계획관리	45,000,000	40,036	2023.11.20	토지거래
				1,124.0		-	
⑥	서천읍 동산리 177-3	전	계획관리	6,000,000	34,884	2023.05.24	토지거래
				172.0		-	
⑦	서천읍 화성리 126	전	계획관리	55,000,000	41,541	2022.06.21	토지거래
				1,324.0		-	
⑧	서천읍 태월리 67-1	전	계획관리	35,000,000	43,157	2023.06.28	토지거래
				811.0		-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리
리에 위치하는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	서천읍 두왕리 산 3-3	3,137.45	임야	2023.05.04	30,000	법원 경매	자연림	계획관리	표준지 (A)
㉡	서천읍 두왕리 272-1	544.55	전	2023.05.04	39,000	법원 경매	전	계획관리	표준지 (B)

바. 격차율 산정

- 일련번호1/표준지(A)

구분	기준단가(원/㎡)	사정보 정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
평가사례㉠ 기준 비교표준지(A) 단가	30,000	-	1.00358	1.000	0.931	28,030	4.792
기준시점 비교표준지(A) 단가	5,840	-	1.00159	-	-	5,849	
산정 내역							
사정보정	비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.						
시점수정	충청남도 서천군 계획관리지역 (2023.05.04 ~ 2024.03.29) : 1.00358						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	-	0.98	0.95	-	1.00	1.00	0.931
	비교표준지가 평가사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 일련번호2,3/표준지(B)

구분	기준단가(원/㎡)	사정보 정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)						
평가사례㉔ 기준 비교표준지(B) 단가	39,000	-	1.00358	1.000	1.007	39,414	2.288
기준시점 비교표준지(B) 단가	17,200	-	1.00159	-	-	17,227	
산정 내역							
사정보정	비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.						
시점수정	충청남도 서천군 계획관리지역 (2023.05.04 ~ 2024.03.29) : 1.00358						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	-	1.05	0.95	1.01	1.00	1.00	1.007
	비교표준지가 평가사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상 등)에서 우세하며, 자연조건(인근환경 등)에서 열세하나 전체적으로 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 인근지역 정상지가 수준 등 검토

① 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
계획관리	임야	@25,000원/㎡ ~@28,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지
	전, 답	@30,000원/㎡ ~@35,000원/㎡ 내외	

② 최근 1년간 경매 낙찰가율

[자료출처 : 부동산태인]

소재지	용도	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰 건수
충청남도 서천군 서천읍	전	111.38	111.38	1
	답	54.15	53.64	2
	임야	0.00	0.00	0

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	4.79(표준지A) 2.28(표준지B)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,840	1.00159	1.000	0.924	4.79	25,889	26,000
2	17,200	1.00159	1.000	0.871	2.28	34,211	34,000
3	17,200	1.00159	1.000	0.808	2.28	31,737	32,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				면적(원/㎡)		사용승인	
①	서천읍 둔덕리 174	임야	계획관리	19,000,000	33,989	2022.11.24	토지거래
				559.0		-	
⑦	서천읍 화성리 126	전	계획관리	55,000,000	41,541	2022.06.21	토지거래
				1,324.0		-	

3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당 사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

[충청남도 서천군]

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)]

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비고
2022.11.24 ~ 2024.03.29	0.257% (1.00257)	충청남도 서천군 (22.11.24~24.03.29) (계획관리) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.016 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.049 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.151 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.110 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.049 $(1 - 0.00016 * 7/30) * (1 - 0.00049) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00049 * 29/29)$ ≈ 1.00257

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[충청남도 서천군]

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)]

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비고
2022.06.21 ~ 2024.03.29	0.731% (1.00731)	충청남도 서천군 (22.06.21~24.03.29) (계획관리) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.161 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.171 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.125 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.098 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.036 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.016 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.049 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.151 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.110 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.049 $(1 + 0.00161 * 10/30) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00036) * (1 - 0.00016) * (1 - 0.00049) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00049 * 29/29)$ ≈ 1.00731

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

6. 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	①	-	0.88	0.90	-	1.00	1.00	0.792
		대상 토지가 거래사례대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(경사면의 위치, 경사의 굴곡, 인근환경 등)에서 열세함.						
2	⑦	-	0.88	0.95	0.99	1.00	1.00	0.828
		대상 토지가 거래사례대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.						
3	⑦	-	0.85	0.95	0.95	1.00	1.00	0.767
		대상 토지가 거래사례대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경사도, 형상 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	33,989	1.000	1.00257	1.000	0.792	26,988	27,000
2	41,541	1.000	1.00731	1.000	0.828	34,647	35,000
3	41,541	1.000	1.00731	1.000	0.767	32,094	32,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	서천읍 두왕리	산 9-1	26,000	27,000
2	서천읍 두왕리	610-3	34,000	35,000
3	서천읍 두왕리	610-4	32,000	32,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적절한 것으로 판단됨.

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	$2,479.0 \times \frac{12}{36}$	826.3333	26,000	21,484,666	"김선민"지분
2	$225.0 \times \frac{12}{36}$	75.0	34,000	2,550,000	"김선민"지분 현황 "휴경지"
3	$727.0 \times \frac{12}{36}$	242.3333	32,000	7,754,666	"김선민"지분 현황 "휴경지"
합계	$(2,479.0 + 225.0 + 727.0) \times \frac{12}{36}$	1,143.6666	-	31,789,332	-

토지 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 서천군 서천읍 두왕리	산 9-1	임야	계획관리지역	12 2,479x-- 36	826.3333	26,000	21,484,666	"김선민"지분 지상 건물 소재로 제한받는 토지단가 @18,200원/㎡
2	동소	610-3	전	계획관리지역	12 225x-- 36	75	34,000	2,550,000	"김선민"지분 현황"휴경지"
3	동소	610-4	전	계획관리지역	12 727x-- 36	242.3333	32,000	7,754,666	"김선민"지분 현황"휴경지"
합 계				이	하	여	백	₩31,789,332.-	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 충청남도 서천군 서천읍 두왕리 소재 "두왕2리 마을회관" 남측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답, 임야, 농가주택 등이 소재하는 마을주변 야산지대 및 농경지대로 제반 주변환경은 보통임.

2. 교통 상황

대상 토지 일련번호1~3 인근까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

대상 토지 일련번호1은 부정형의 완경사지로, 현황 "자연림" 등으로 이용 중임.

대상 토지 일련번호2는 대체로 사다리형의 완경사지로, 현황 "휴경지" 등으로 이용 중임.

대상 토지 일련번호3은 부정형의 완경사지로, 현황 "휴경지" 등으로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

대상 토지 일련번호1~3 남측 인근으로 노폭 약 3미터의 아스콘 포장도로가 소재함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일련번호1 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 600m 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호2,3 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 600m 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

토지 감정평가요항표

6. 제시목록외의 물건

후첨 “지적개황도”와 같이 대상 토지 일련번호1 지상에 인접필지(두왕리 310-14)에 걸쳐 소재하는 소유자 미상의 제시외 건물㉠ 일부가 소재하고 있는 것으로 조사되었으나 토지만을 감정평가하였으며, 지상에 제시외 건물이 소재함으로 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지단가를 “토지 감정평가명세표 비교란”에 기재하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.【후첨 “지적개황도” 참조】

7. 공부와의 차이

대상 토지 일련번호2,3은 공부상 지목 “전”이나 현황 “휴경지” 등으로 이용 중인 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

8. 임대관계 및 기타

가. 대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황, 용도지역, 물건의 종류, 수량 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

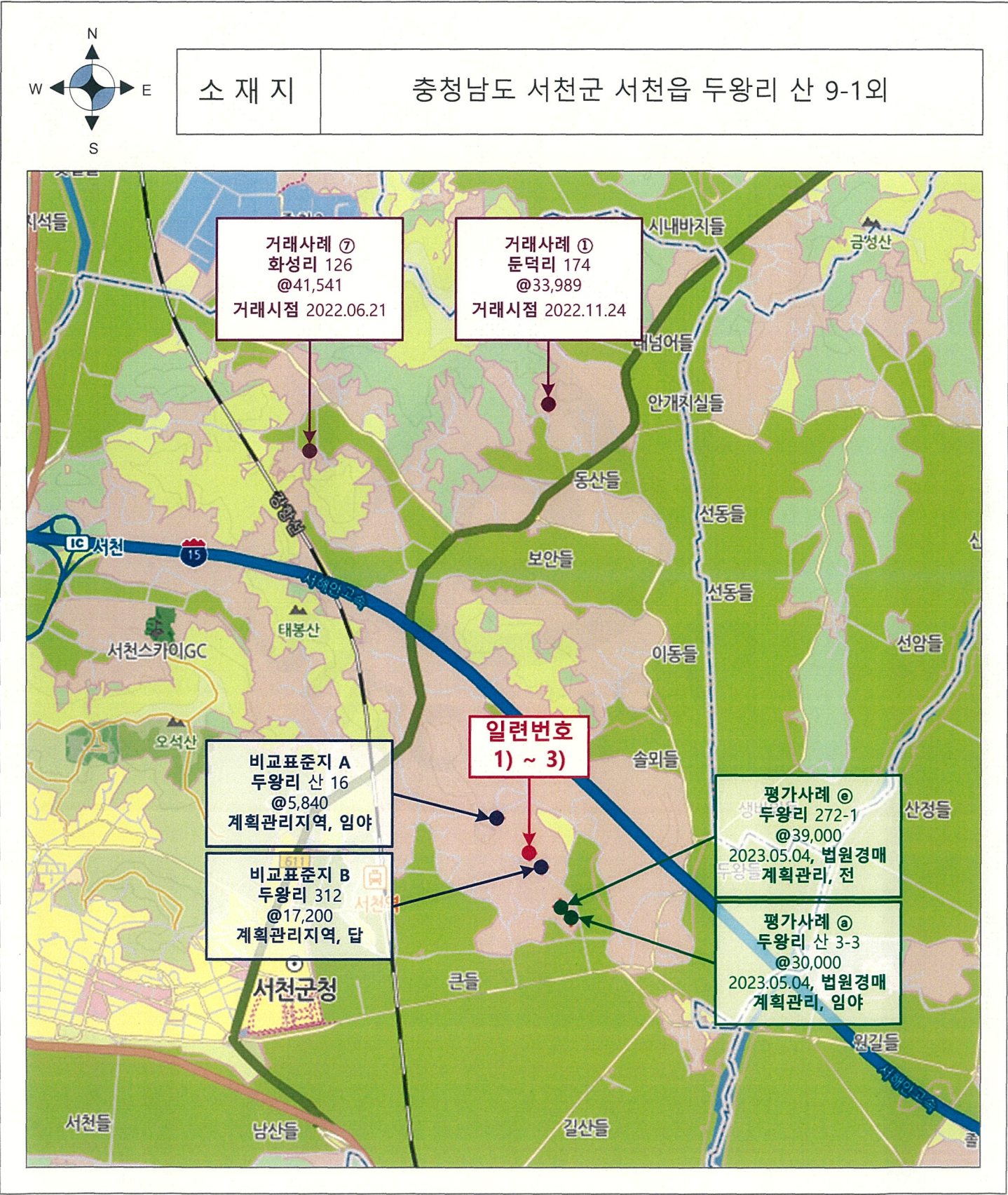
나. 대상 토지는 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상 토지 일련번호1~3은 공유지분으로서 귀 제시목록 상 “김선민” 지분만의 평가로, 해당점유부분에 대한 위치 특정이 불가능한 바, 특정위치 확인없이 전체 토지가액에 대한 평균단가를 적용하되, 공부상 지분비율에 의거 면적사정하였는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

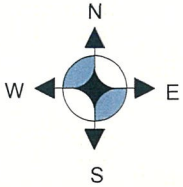
라. 대상 토지 일련번호1~3 지상에 자생하는 입목은 일반거래관행상 토지에 포함하여 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 임대관계는 미상임.

광역위치도

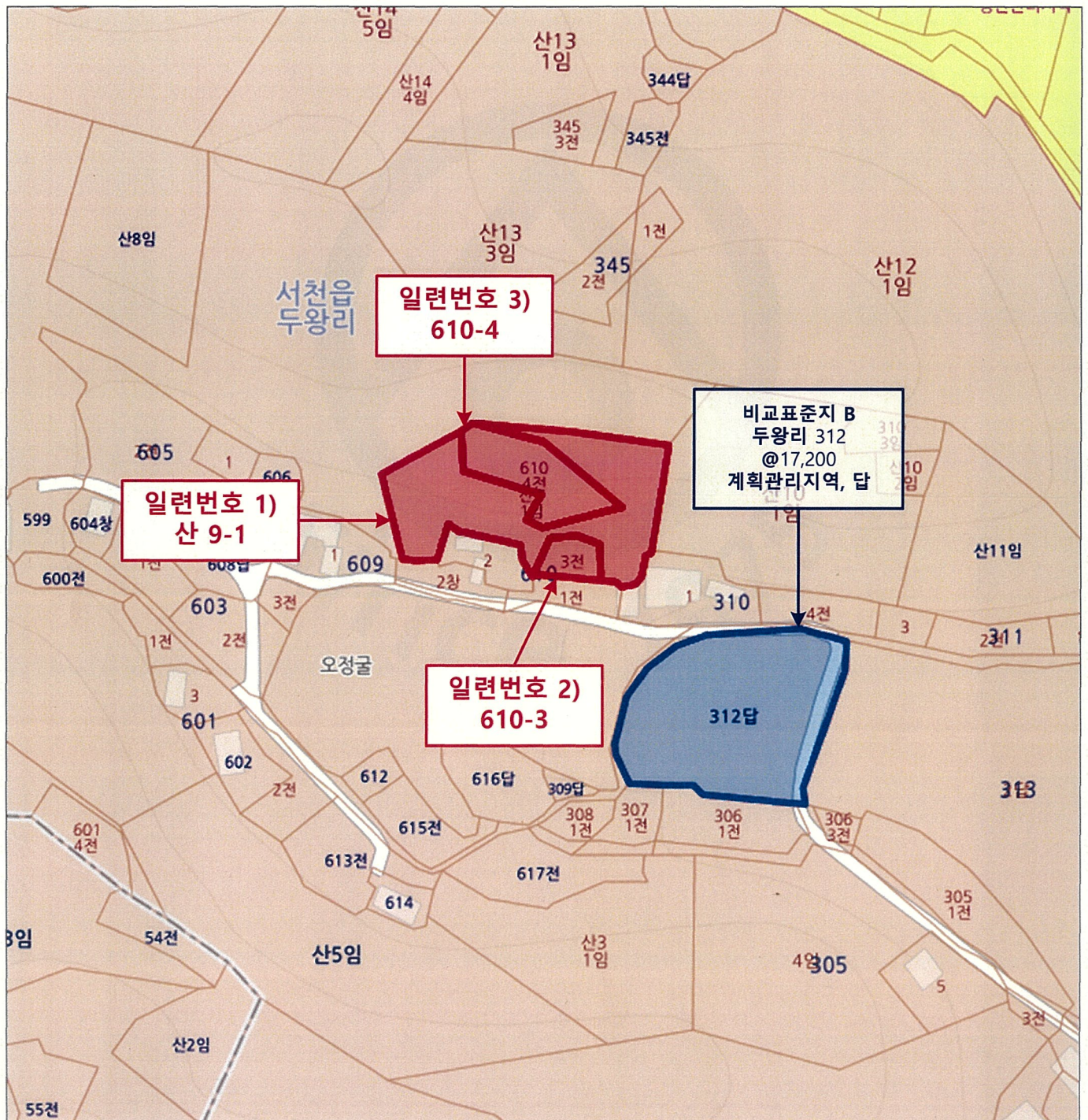


상세 위치도

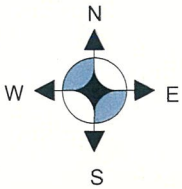


소재지

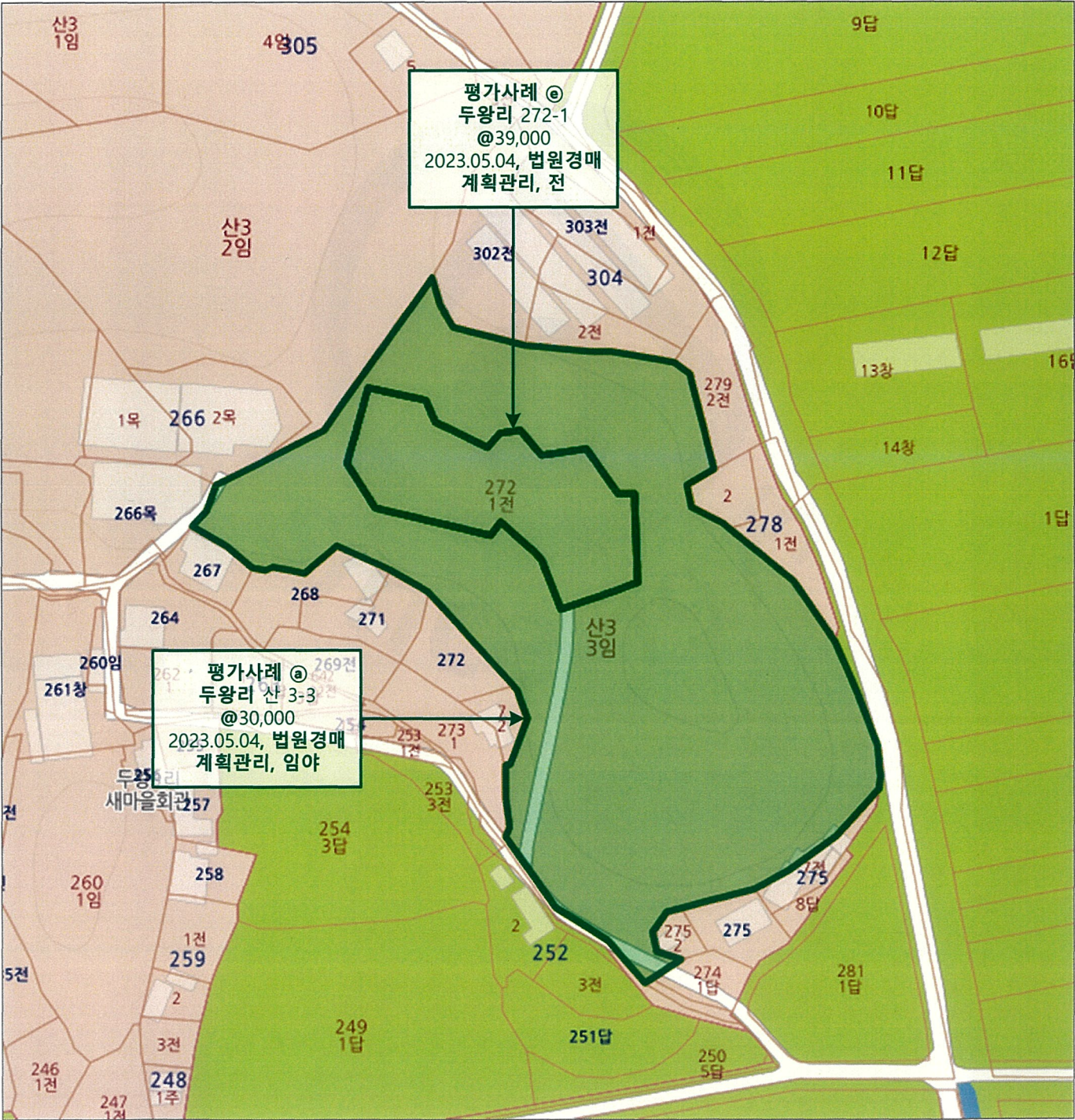
충청남도 서천군 서천읍 두왕리 산9-1외



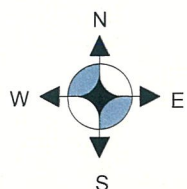
상 세 위 치 도



소재지	충청남도 서천군 서천읍 두왕리 산9-1외
-----	------------------------

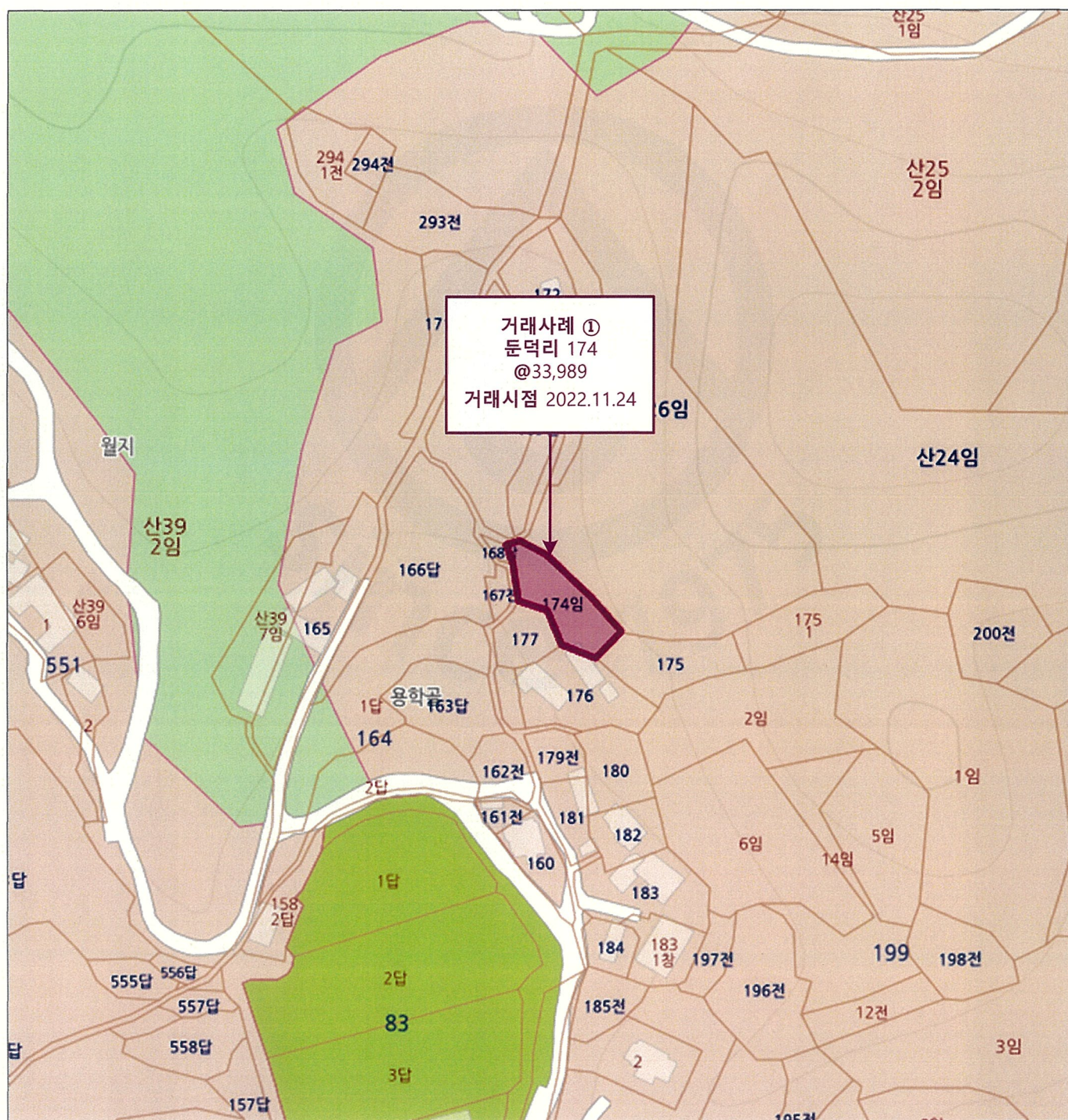


상 세 위 치 도

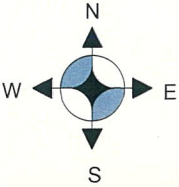


소재지

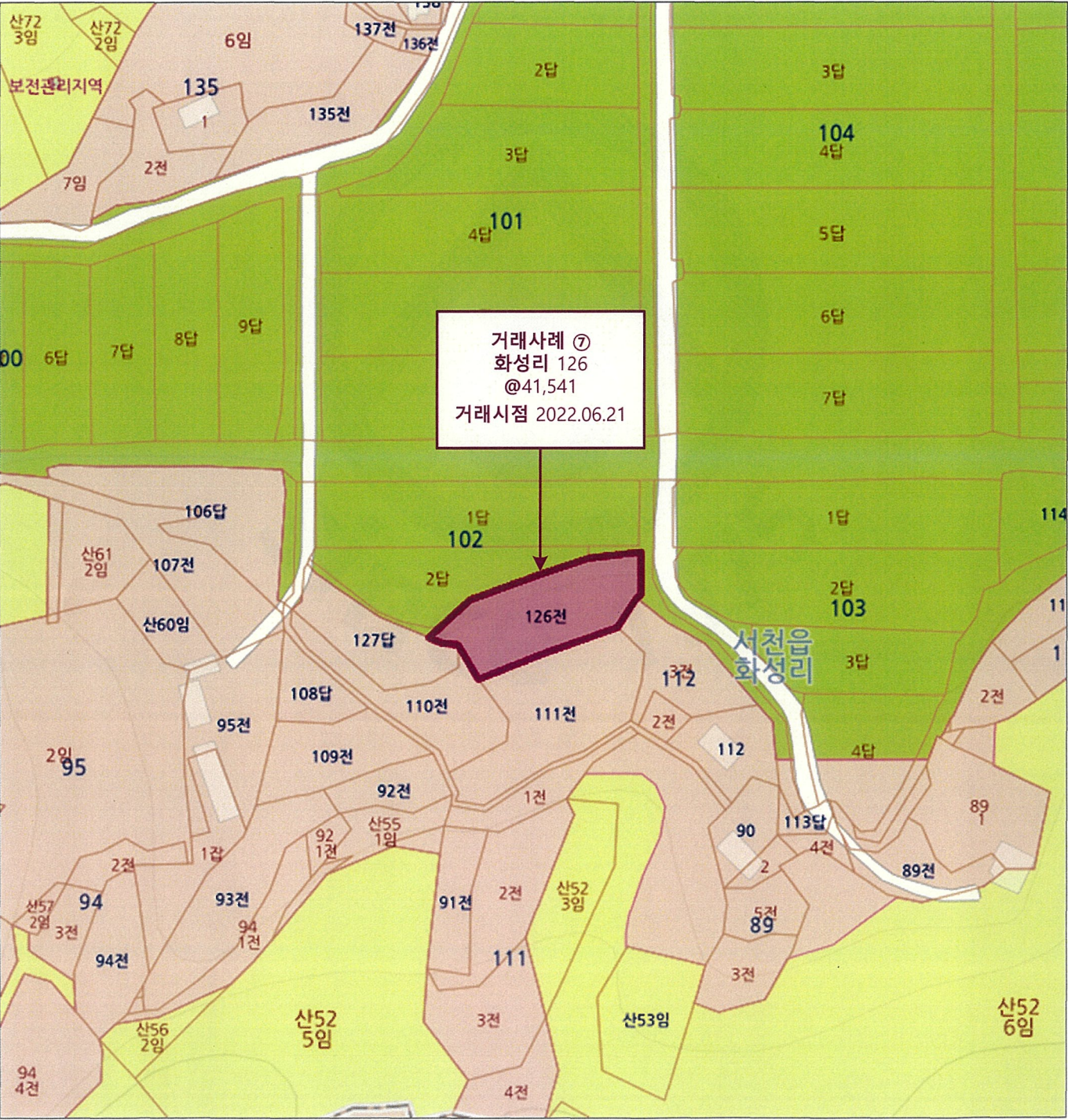
충청남도 서천군 서천읍 두왕리 산9-1외



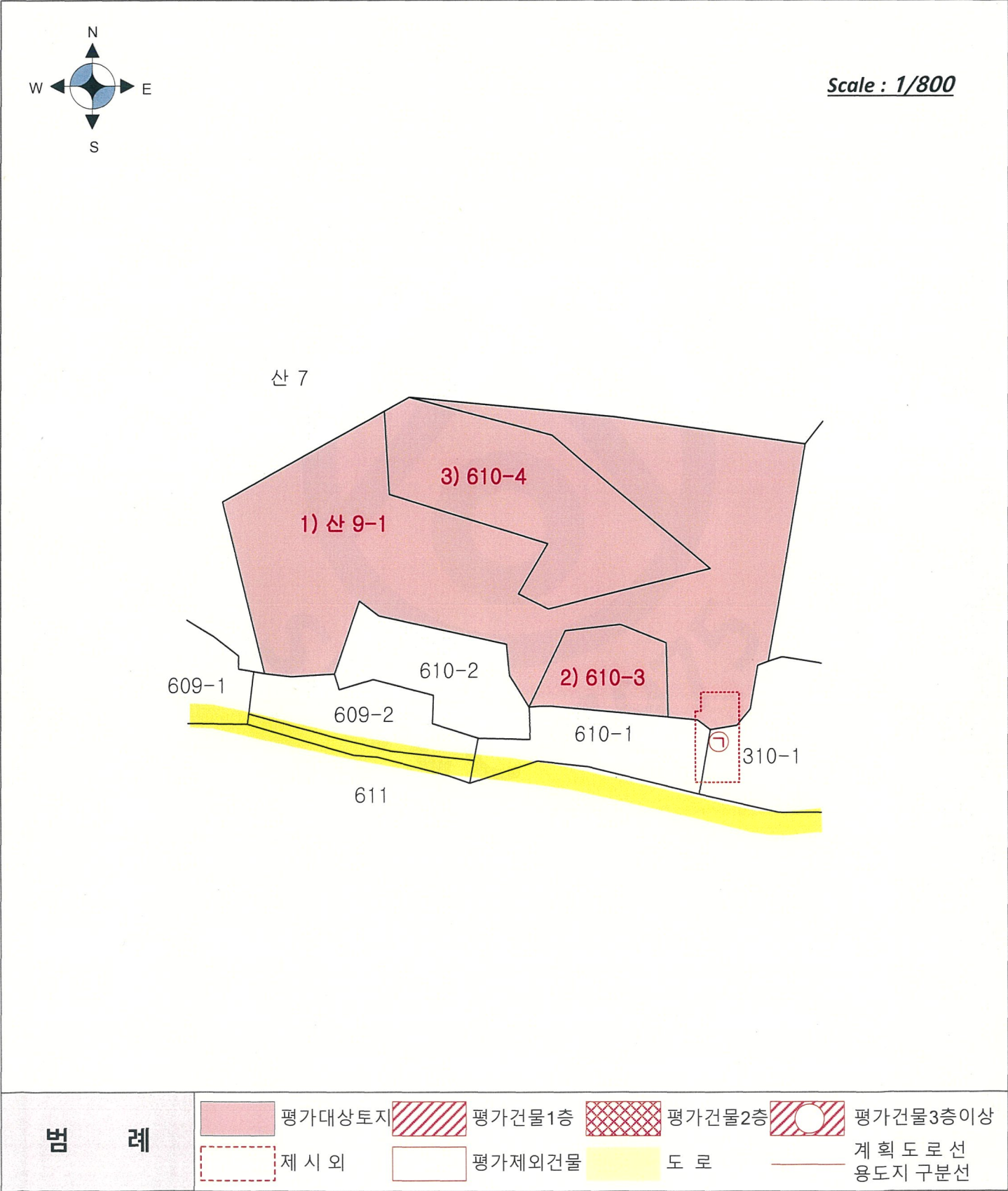
상 세 위 치 도



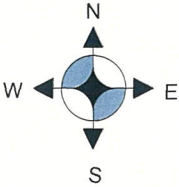
소재지	충청남도 서천군 서천읍 두왕리 산9-1외
-----	------------------------



지 적 개 황 도



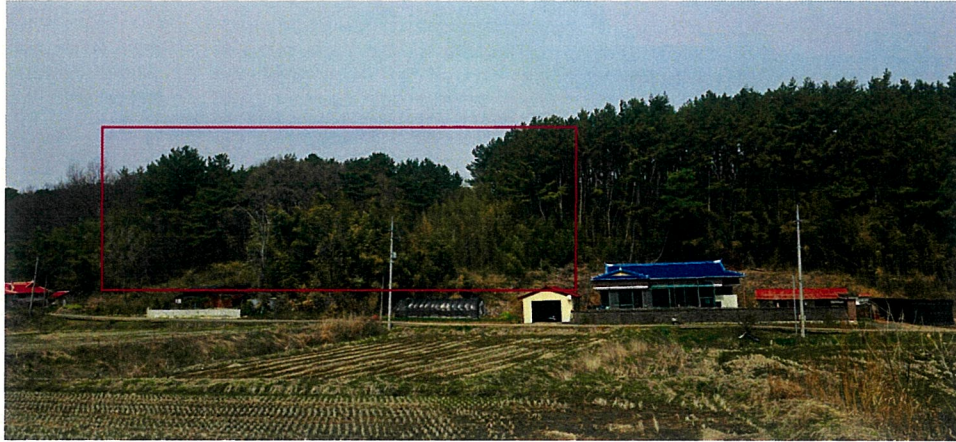
지 적 및 건물 개 황 도



(제시외 건물)

㉠ 창고 및 차고 (블록조 강판지붕) $(13 \times 6.9) - (0.5 \times 3) \approx$ 약 88.2㎡

사 진 용 지



대상 토지 일련번호1~3 전경



대상 토지 일련번호1 근경

사 진 용 지



대상 토지 일련번호2 근경



대상 토지 일련번호3 근경

사 진 용 지



대상 토지 일련번호1~3 남측 인근에서의 주위 전경



대상 토지 일련번호1~3 남서측 인근에서의 주위 전경

회 보 서

우)34069 대전광역시 유성구 반석동로 52(반석동 638-1), 402호

TEL. 042-825-3450
FAX. 042-825-3451

문서번호 : B2403-6-010

시행일자 : 2024-04-01

수 신 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재		
	번호		공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.03.19자 귀 제 『2024-00601-A01』호로 우리 법인에 의뢰하신 『김선민
소유물건(2024-00601-A01)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)정일감정평가법인 대전충남지사



(주)정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

수수료 청구서

(전화: 042-825-3450, FAX: 042-825-3451)

문서번호 : B2403-6-010

수 신 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.03.19 자 귀 제 『 2024-00601-A01 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 서천군 서천읍 두왕리 산9-1 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	119,600	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	6,000	
	기타 실비	6,000	
비	소 계	131,600	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		331,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		33,100	
합 계		364,100	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		364,100	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협: 355-0065-1932-73

** (주)정일감정평가법인 대전충남지사

(주)정일감정평가법인 대전충남지사