

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장
건명	충청남도 청양군 남양면 대봉리 산79-9 외 토지 (2025-08509-A01)
감정서번호	SH250717

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

산호감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
홍범기

홍범기



감정평가액	일억육백이십육만이천칠백원정(₩106,262,700.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부		
소유자 (대상업체명)	안영모		기준가치	시장가치		
			감정평가 조 건	-		
목 표 시 근 거	의뢰목록, 등기사항전부증명서		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
			2025.07.24	2025.07.23 ~ 2025.07.24	2025.07.28	
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	23,900	토지	23,900	-	106,262,700
		이	하	여	백	
	합 계					₩106,262,700
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 청양군 남양면 대봉리	산79-9	임야	농림지역	3,569	3,569	3,000	10,707,000	제시외분묘 소재
2	"	산81-1	임야	농림지역 계획관리지역	20,331	20,331	4,700	95,555,700	제시외분묘 소재
합 계								₩106,262,700.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 청양군 남양면 대봉리에 소재하는 부동산에 대한 「공매」 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 대상물건이 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 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일인 「2025. 7. 24.」을 기준시점으로 결정함.

5. 감정평가기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 개요

- 1) 감정평가는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익 방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 「대상물건은 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가」라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 3) 비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법으로서, 「대상물건은 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가」라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 4) 수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 「대상물건을 이용함으로써 어느 정도의 수익(편익)을 얻을 수 있는가」라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지의 감정평가방법

1) 근거규정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에서는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다고 규정하고 있음.

2) 공시지가기준법의 개요

공시지가기준법이란 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 합리성을 검토할 때에는 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.

3) 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正)·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

4) 본건의 감정평가방법

본건 토지는 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 갖는 표준지 공시지가를 기준으로 하여, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 지역요인 및 개별요인 비교·그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하였으며, 공시지가기준법의 합리성 검토는 거래사례비교법에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건 기호2 토지는 2개의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 속한 토지로서, 주된 용도 지역인 농림지역을 기준으로 평가하되, 일부가 계획관리지역에 속한 것은 개별요인 비교 시 고려하였음.
- 나. 본건 지상에 후첨 「사진용지」와 같이 연고자 미상의 제시외분묘 수기가 소재하는 것으로 추정되며, 비교적 넓은 면적의 임야로서 잡목 등에 가려진 분묘가 추가로 소재할 수 있는 바, 공매 입찰시 재확인 하시기 바람.
- 다. 본건 임지상에 소재하는 자연림 등의 부합물은 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 라. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 의뢰인이 제시한 목록에 의하였으며, 후첨 「지적개황도」는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 토지의 면적, 지적 및 경계, 도로의 위치, 제시외분묘의 위치 및 수량 등은 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

II-1. 대상물건의 개요

기호	소재지	지번	평가면적 (㎡)	지목	주된 이용상황	용도지역1 (용도지역2)	2025.1.1 개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 청양군	산79-9	3,569	임야	자연림	농림지역	1,340
2	남양면 대봉리	산81-1	20,331	임야	자연림	농림지역 (계획관리)	1,800

II-2. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025. 1. 1]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	남양면 대봉리 산78-1	26,380	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,270

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

용도지역	지가변동률(%)	비고
농림지역	충청남도 청양군 (25.01.01~25.07.24) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.204 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.027 $(1 + 0.00204) * (1 + 0.00027 * 24/30)$ ≈ 1.00226	최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함

다. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하며, 지역요인은 대체로 유사함. < 1.00 >

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	조건	항목
임야지대	접근조건	임도의 배치, 폭, 구조, 인근 취락과의 접근성 등
	자연조건	일조·통풍, 지세·방위, 토양·토질 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 가치형성에 영향을 미치는 요인 등

2) 개별요인 비교

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	1.00	0.95	-	1.00	1.00	0.950
	본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(형상, 분묘소재등)에서 열세함.							
2	A	-	1.15	1.15	-	1.12	1.00	1.481
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(도로와의 접근성등), 자연조건(분묘소재는 열세하나 경사등 우세) 및 행정적조건(일부 용도지역등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 취지

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 대법원2004.5.14. 선고 2003다38207호 판결 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28) 등에 의거, 인근 지가수준 및 유사 사례와의 균형과 형평성 유지를 통한 적정한 가치의 산정을 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	지목	평가면적 (㎡)	용도지역1 (용도지역2)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	남양면 대봉리 산70-*	임야	611	농림지역 (보전관리)	4,300	2022.3.11.	경매
사례의 주된 용도지역은 「농림지역」임.							

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 적용사례의 선정 및 보정방식

상기 가격조사자료 중 비교표준지와 용도지역, 실제이용상황 등 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하는 「**감정평가사례 기호 ①**」을 선정하였으며, 그 밖의 요인 보정 산식은 적용사례기준 비교표준지가액을 기준시점 현재의 비교표준지가액으로 나누는 방식을 적용함.

사례기준 표준지 평가액 (사례단가× 시점수정치× 지역요인비교치× 개별요인비교치)	
그 밖의 요인보정치 =	$\frac{\text{표준지 공시지가 시점수정}}{(\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정치})}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 격차율 결정

본건 기호	사례/ 표준지 기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	격차율 산정	격차율 결정
					가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타	누계			
1,2	①	4,300	1.01709	1.00	-	0.97	0.85	-	0.88	1.00	0.726	3,175	≒2.494	2.49
	A	1,270	1.00226	-	-	-	-	-	-	-	-	1,273		
시점수정		충청남도 청양군 (22.03.11~25.07.24) (농림) 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.205												

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	1,270	1.00226	1.00	0.950	2.49	3,011	3,000
2	A	1,270	1.00226	1.00	1.481	2.49	4,694	4,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로서, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례 선정

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역1 (용도지역2)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
②	남양면 용두리 302-*	임야	25,643	농림지역 (생산관리)	4,540	116,420,000	2024.4.2.
	사례의 주된 용도지역은 「농림지역」임.						

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 필요하지 아니한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정(지가변동률)

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 적용함.

사례	지가변동률(%)	비고	
②	충청남도 청양군 (24.04.02~25.07.24) (농림)	최종고시월의 변동률을 연장적용함	
	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.029 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.026		
	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.013 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.037		
	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.030 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.035		
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.044 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.030		
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.039 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.204		
	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.027		
	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00029 * 29/30) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00013) \\ & \quad * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00035) \\ & \quad * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00039) \\ & \quad * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00027 * 24/30) \approx 1.00509 \end{aligned} $		

마. 지역요인 비교

거래사례와 대상토지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 지역요인은 상호 유사한 편임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인비교

기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	②	-	0.87	0.82	-	0.87	1.00	0.621
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(도로와의 접근성등), 자연조건(형상, 경사, 분묘소재 등) 및 행정적조건(일부 용도지역등)에서 열세함.							
2	②	-	1.00	0.99	-	0.98	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 자연조건(형상, 분묘소재등) 및 행정적조건(일부 용도지역 비율 등)에서 열세함.							

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	②	4,540	1.00	1.00509	1.00	0.621	2,834	2,800
2	②	4,540	1.00	1.00509	1.00	0.970	4,426	4,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 공시지가기준법의 합리성 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	3,000	2,800
2	4,700	4,400
합리성 검토	공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 비교적 유사하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 합리적인 것으로 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.	

II-3. 감정평가액 결정

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 근거하여
아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	소재지	지번	지목	평가면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	충청남도 청양군 남양면 대봉리	산79-9	임야	3,569	3,000	10,707,000	토지
2		산81-1	임야	20,331	4,700	95,555,700	
합 계				23,900	-	106,262,700	-

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청남도 청양군 남양면 대봉리에 소재하는 부동산으로서, 부근은 농경지 및 임야 등으로 형성된 산간지역으로서, 기호2 동측 인근에 「청양산림항공관리소」가 소재함.

2. 교통상황

산간지방에 소재하는 임야로서, 교통상황은 다소 불편한 편임.

3. 형상

기호1: 부정형의 토지임.

기호2: 부정형의 토지임.

4. 이용상황

기호1: 자연림 상태임.

기호2: 자연림 상태임.

5. 접면도로상황

기호1: 지적도상 맹지임.

기호2: 지적도상 맹지로서, 북서측으로 약 3미터 내외의 현황도로가 소재하나, 본건과 접하는지의 여부는 측량을 요함.

6. 토지이용계획사항 등

기호1: 농림지역, 가축사육제한구역(1500m이내의 지역), 가축사육제한구역(800m이내의 지역), 임업용산지.

기호2: 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(800m이내의 지역), 임업용산지, 준보전산지.

7. 제시목록외의 물건

기호1,2 지상에 연고자 미상의 제시외분묘 수기가 소재하는 것으로 추정되며, 비교적 넓은 면적의 임야로서 잡목 등에 가려진 분묘가 추가로 소재할 수 있는 바, 공매 입찰시 재확인 하시기 바람.

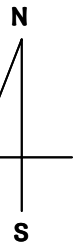
8. 공부와의 차이

없 음.

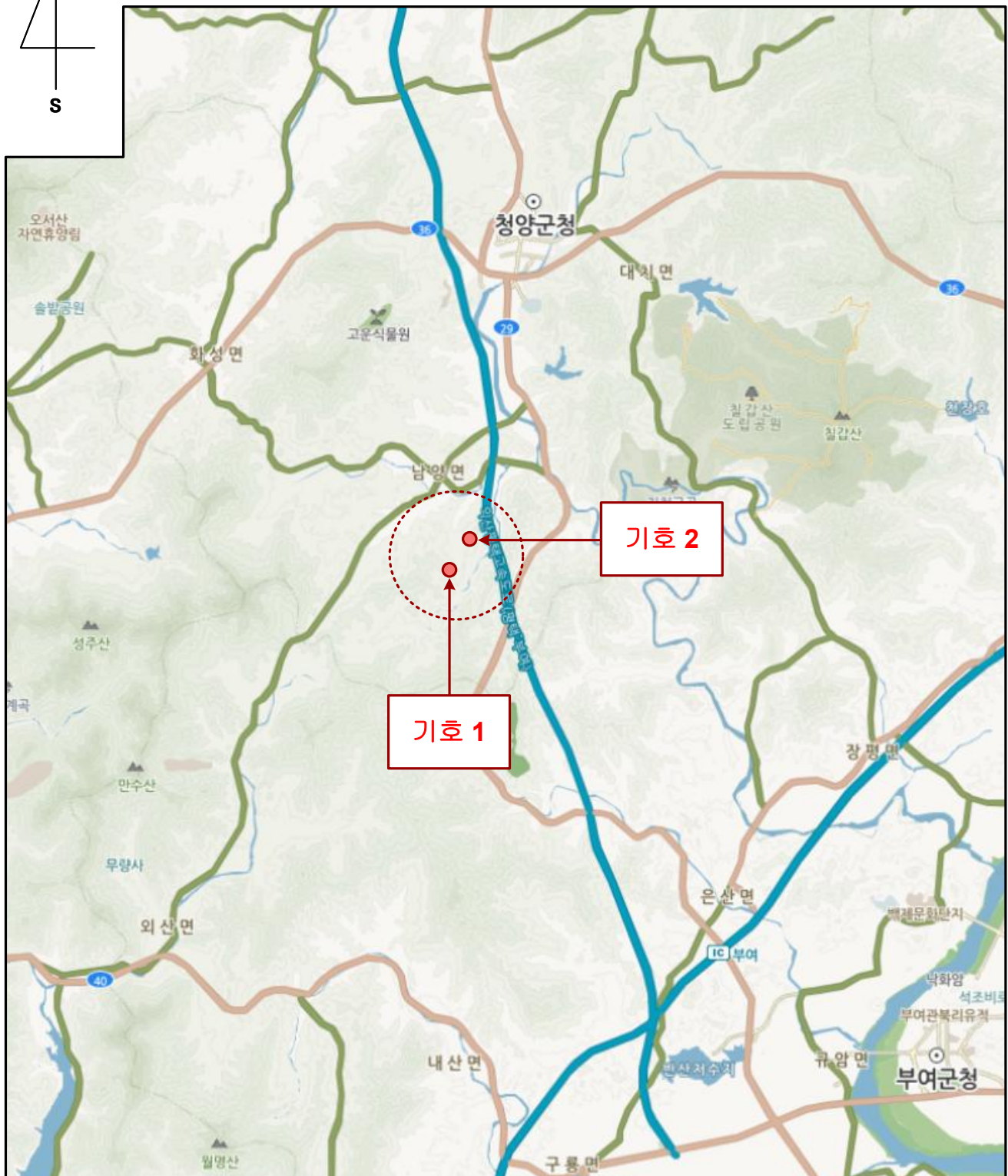
9. 기타

본건의 임대관계는 미상임.

광역위치도

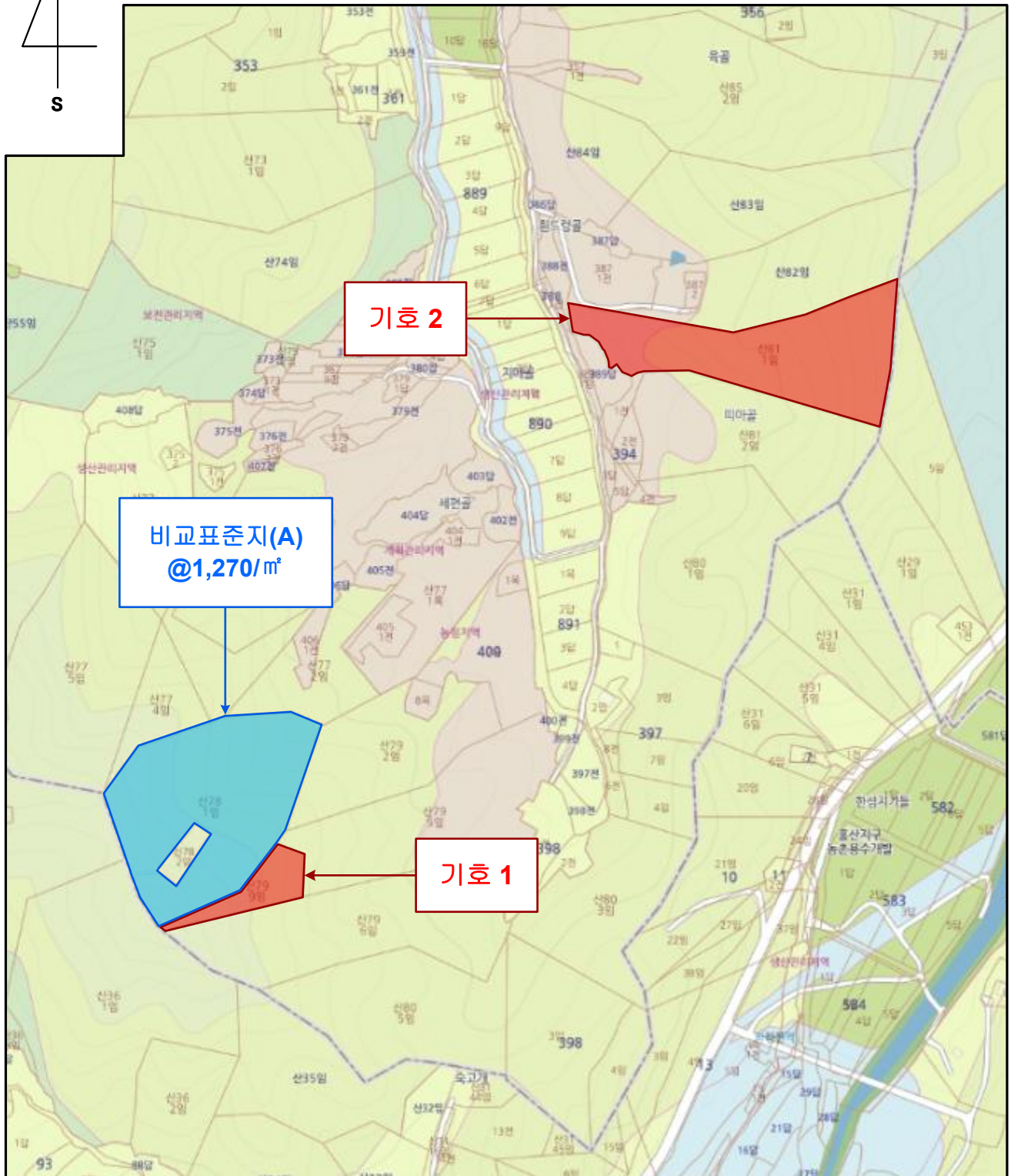
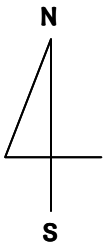


충청남도 청양군 남양면 대봉리 산79-9 외

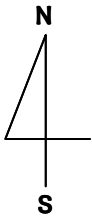


위 치 도

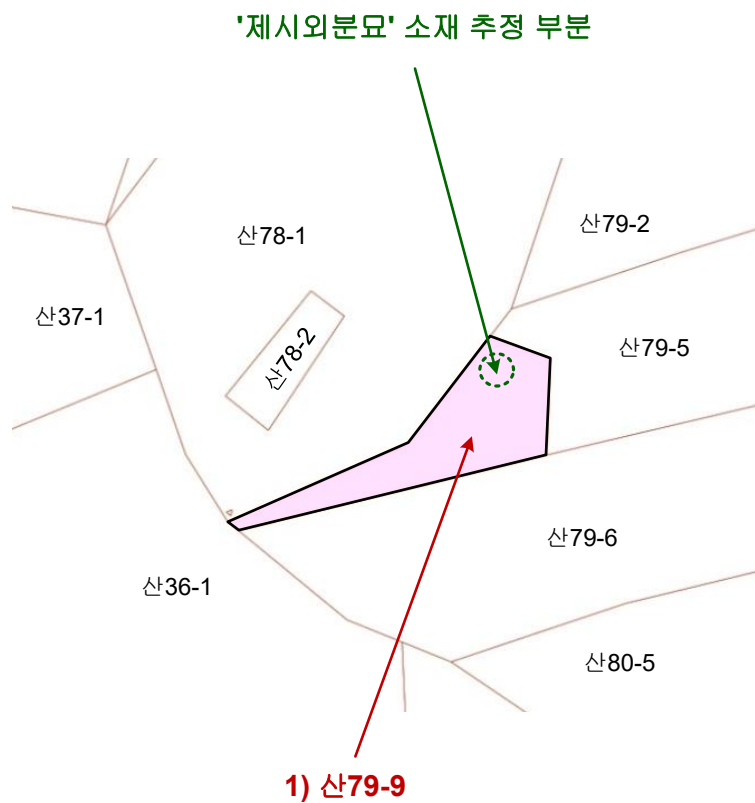
충청남도 청양군 남양면 대봉리 산79-9 외



지 적 개 황 도



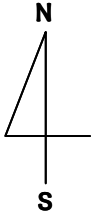
S = Non Scale



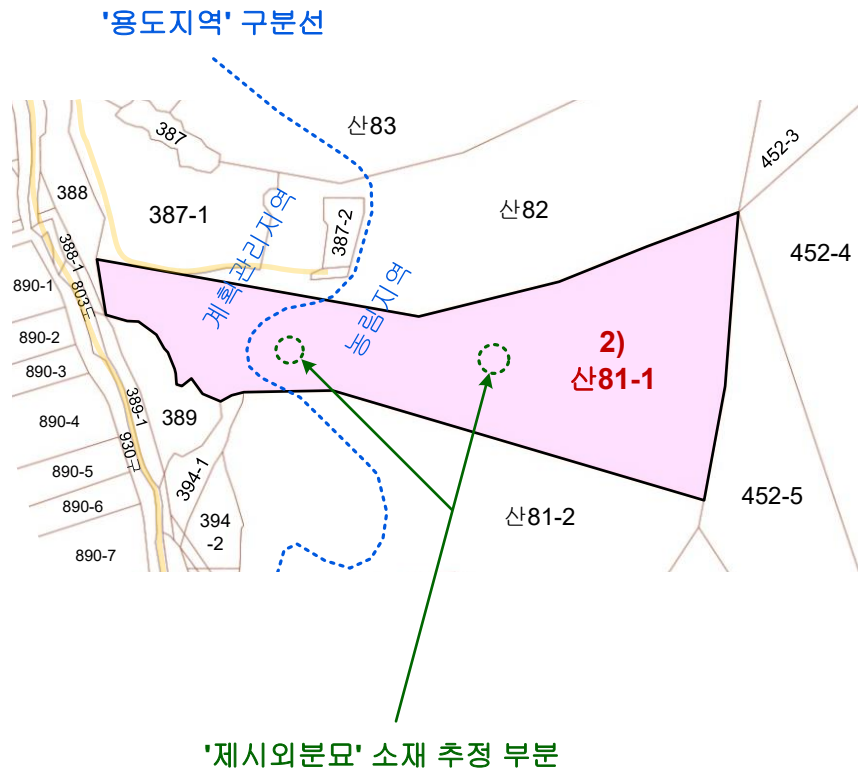
[본 개황도는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 것은 측량을 요함]

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지 적 개 황 도



S = Non Scale



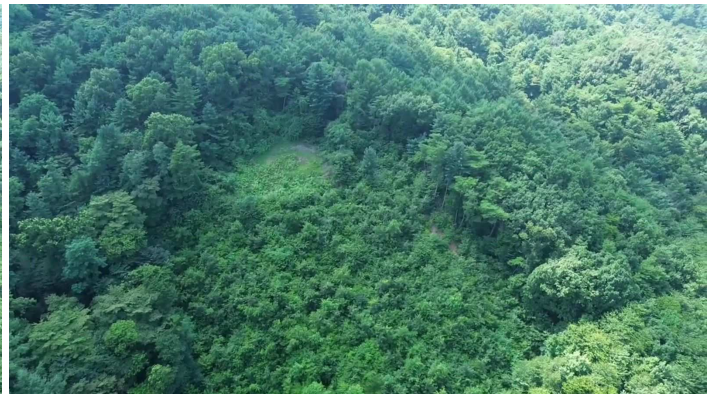
[본 개황도는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 것은 측량을 요함]

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제외건물

사 진 용 지



기호1(남측에서 촬영)



기호1(남동측에서 촬영)



기호1(분묘소재 추정 부분)



기호1(본건 및 주위환경)

사 진 용 지



기호2(서측에서 촬영)



기호2(남측에서 촬영)

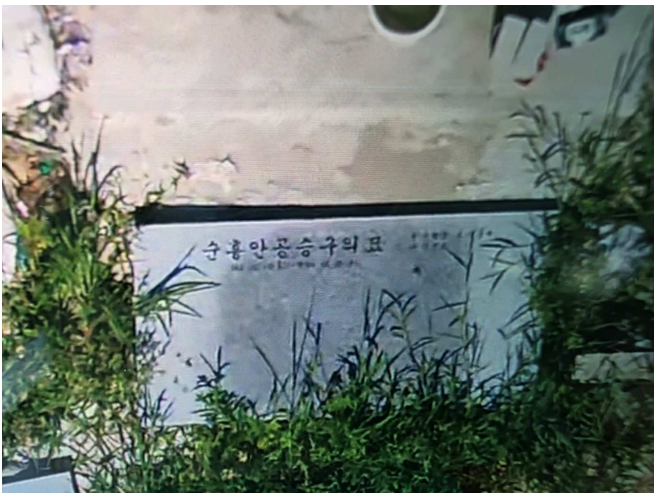
사 진 용 지



기호2(분묘소재(1) 추정부분)



기호2(분묘소재(2) 추정부분)



기호2 (분묘소재(2) 비석부분)



기호2(본건 및 주위환경)