



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	192512-41-00617
평가금액	26,363,400 원
평가기관 / 평가자	감정평가법인 삼일 충북지사 / 명노철
서명해쉬 페이지수	총 26 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가법인 삼일 충북지사 / 명노철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-02 10:21:00.0
대표	감정평가법인 삼일 충북지사 / 신현기	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-02 10:27:00.0
심사자	감정평가법인 삼일 충북지사 / 신현기	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-02 10:26:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	한국자산관리공사충북지역본부장
건명	충청북도 보은군 삼승면 달산리 610-1 외 소재물건(2025-16536-A01)
평가서번호	삼일 192512-41-00617

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 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.



(주)감정평가법인 삼일

충북지사 T:043-215-1601 F:043-215-1603

(토지)감정평가표

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

감정평가사 명 노 철 (인)

(주)감정평가법인 삼일 충북지사장 신 현 기 (서명 또는 인)

감정평가액		이천육백삼십육만삼천사백원정(₩26,363,400.-)			
의뢰인		한국자산관리공사충북지역본부장	감정평가목적	공매(국세, 지방세)	
제출처		한국자산관리공사충북지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)		양현만 (2025-16536-A01)	감정평가조건	-	
목록표시근거		귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)		-	2025. 12. 24.	2025. 12. 24.	2025. 12. 31.
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	7,435 × $\frac{4}{20}$	토지	1,487	-	26,363,400
		< 이	하 여 백 >		
합계					₩26,363,400
심사확인인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 신현기				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 보은군 삼승면 우진리 소재 "보은일반산업단지" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 충북지역본부의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 기준시점

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가함.
- 2) 대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일자인 2025.12.24 일을 기준으로 평가함.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025.12.24 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

3. 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가 근거

본 감정평가는 「국세징수법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

5. 감정평가 방법

가. 토지의 평가

1) 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의한 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 제반 공부자료에 의거하였음.
- 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여 목적에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.
- 본건 토지 일련번호 1 지상에 후첨 사진과 같이 소유자 미상의 분묘 2기 및 제시외 수목이 수주 식재되어 있으니, 업무시 참고바람.
- 본건 토지 일련번호 3 지상에 후첨 사진과 같이 소유자 미상의 분묘 13기 및 제시외 수목이 수주 식재되어 있으니, 업무시 참고바람.
- 본건 토지 일련번호 3 지상에 소유자 미상의 분묘 13기 중 1기는 일련번호 1과의 경계부근에 소재하오니, 업무시 참고바람.
- 본건 토지 일련번호 3 남측부분에 후첨 사진과 같이 벤치, 의자, 테이블 등이 적치되어 있으니, 업무시 참고바람.
- 본건은 2인 이상 소유하는 공유지분 토지로 위치가 특정되지 아니한바, 전체토지를 기준으로 감정평가하되, 귀 제시면적을 기준으로 감정평가액을 결정하였으니, 업무시 참고바람.
- 본건 토지가액에 미치는 영향이 미미한 공법상 제한은 이에 구애됨 없이 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 지역개황 및 대상부동산의 개황 등

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 충청북도 보은군 상송면 우진리 소재 "보은일반산업단지" 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 산업단지, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대임.

2. 도로 및 교통상황

일련번호 1,3 :

본건까지 인근토지(672-1 구거)를 통하여 차량 출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통인 편임.

일련번호 2 :

본건 인근까지 차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통인 편임.

3. 형상 및 이용상황

일련번호 1 :

완경사 부정형의 토지이며, 일부 '분묘' 및 일부 '잔디밭' 등으로 이용중임.

일련번호 2 :

완경사 부정형의 토지이며, '목전(휴경지)' 등으로 이용중임.

일련번호 3 :

완경사 부정형의 토지이며, 일부 '분묘', 일부 '잔디밭', 일부 '자연림' 등으로 이용중임.

4. 인접 도로 상태

일련번호 1 :

본건은 지적도상 맹지이나, 남측 구거를 통하여 노폭 약3미터 콘크리트 포장도로 소재함.

일련번호 2 :

본건은 지적도 및 현황 맹지임.

일련번호 3 :

본건은 지적도상 맹지이나, 남측 구거를 통하여 노폭 약3미터 콘크리트 포장도로 소재함.

5. 토지이용계획

일련번호 1 :

계획관리지역(2019-10-04)(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(주거형) 가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(농업보호구역)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

일련번호 2 :

생산관리지역(2019-10-04)(생산관리지역) 가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

일련번호 3 :

계획관리지역(2016-07-01), 성장관리계획구역(2024-06-13)(주거형) 가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(농업보호구역)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 지역개발사업구역(2016-12-02)<지역개발 및 지원에 관한 법률>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 건물의 구조 및 설비 등

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

토지- 일련번호 1은 공부상 지목이 '전'이나, 일부'분묘'및 일부'잔디밭' 등으로 이용이며, 일련번호 2는 공부상 지목이 '임야'이나, 일부'분묘', 일부 '잔디밭', 일부 '자연림' 등으로 이용중임.

건물- 해당사항 없음.

8. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상이며, 일련번호 1은 공부상 지목이 '전'이나, 일부'분묘'및 일부'잔디밭' 등으로 이용이며, 일련번호 2는 공부상 지목이 '임야'이나, 일부'분묘', 일부 '잔디밭', 일부 '자연림' 등으로 이용중임.

8. 대상 부동산 개황

	기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	공시지가 (25.1/1, 원/㎡)	비고
토지	1	충청북도 보은군 삼승면 달산리	610-1	전	50.2 (251×4/20)	계획관리	18,600	양현만 지분 (4/20)
	2	충청북도 보은군 삼승면 달산리	610-2	전	163 (815×4/20)	생산관리	16,500	양현만 지분 (4/20)
	3	충청북도 보은군 삼승면 달산리	산6-2	임	1,273.8 (6,369× 4/20)	계획관리	4,900	양현만 지분 (4/20)

III. 토지 감정평가액 산출근거

[1] 공시지가기준법

1. 개요

공시지가기준법이란 법 제3조 제1항에 따라 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 감정평가 방법임.

$$\text{토지가격} = \text{비교표준지} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교표준지 선정

인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 표준지로서, 기준시점 이전 시점을 공시기준일로 하는 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	이용상황	면적(㎡)	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
가	상승면 달산리	608	답	답	3,265.00	계획관리	세로(불)	사다리 평지	24,600	-
나	상승면 달산리	359-1	답	답	1,558.00	생산관리	세로(불)	세장형 평지	18,400	-
다	상승면 달산리	산6-2	임야	자연림	6,369.00	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	4,900	일련 번호 3

3. 시점수정

가. 자가변동률

자가변동률은 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 자가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌 구를 포함)의 자가변동률을 기준으로 선정함.(용도지역별 자가변동률 기준)

지역 및 기간	자가변동률	비 고
보은군	1.00368	충청북도 보은군 (25.01.01~25.12.30) (계획관리)
계획관리지역		2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.345 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.023
25.01.01~25.12.24		$(1 + 0.00345) * (1 + 0.00023 * 30/30)$ ≒ 1.00368
보은군	1.00446	충청북도 보은군 (25.01.01~25.12.30) (생산관리)
생산관리지역		2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.411 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.035
25.01.01~25.12.24		$(1 + 0.00411) * (1 + 0.00035 * 30/30)$ ≒ 1.00446

4. 지역요인비교

대상토지와 비교표준지는 동일용도지역으로 인근지역(대상 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인비교

가. 개별요인 비교항목

○ 농경지대

- 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태
- 자연조건 : 일조, 통풍, 토양, 토질, 관개, 배수의 양부, 재해의 위험성
- 획지조건 : 경작의 편부, 면적, 경사 등
- 행정조건 : 행정상의 조장 및 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

○ 임야지대

- 접근조건 : 인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등
- 자연조건 : 일조, 통풍, 표고, 방위, 토양, 토질의 양부, 경사 등
- 행정조건 : 행정상의 조장 및 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교

비교표준지공시지가와 평가대상토지간의 개별요인비교는 표준지공시지가를 기준으로 할때 조건별로 대상토지의 상대적인 상태를 표시하여 비교함.

일련 번호	표준 지	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	소 계
1	가	-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		대상은 표준지 대비, 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
2	나	-	0.98	1.00	0.97	1.00	1.00	0.951
		대상은 표준지 대비, 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
3	다	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		본건이 비교표준지임.						

6. 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 5.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25선고)](99두 7968), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례 및 평가사례 등(한국감정평가사협회, KAIS)

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점 거래시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1)	보은군 삼승면 달산리	511-3	전	2,343.0	계획관리	2024.03.15	법원경매	33,000	-
2)	보은군 삼승면 달산리	354-1	답	2,422.0	생산관리	2022.06.13	매입 (공공임대용 매입비축)	29,000	-
3)	보은군 삼승면 달산리	산21-1	임	8,628.0	계획관리	2023.04.15	법원경매	17,000	-
4)	보은군 삼승면 달산리	465-9	전	1,629.0	계획관리	2025.02.26	실거래	36,832	-
5)	보은군 삼승면 달산리	434-7	전	783.0	계획관리	2021.09.10	실거래	35,759	-
6)	보은군 삼승면 달산리	358	답	3,001.0	생산관리	2025.04.11	실거래	24,191	-
7)	보은군 삼승면 달산리	354-1	답	2,422.0	생산관리	2022.06.22	실거래	29,000	-
8)	보은군 삼승면 달산리	330-1	임야	7,015.0	계획관리	2022.09.07	실거래	28,041	-

다. 그 밖의 요인의 보정치 산정

1) 사례의 선정

상기 가격조사 자료 등을 비교, 검토하여 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역의 평균적인 지가수준을 대표하고 있는 사례를 표준지공시지가 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례로<기호 1(가)>을 선정함.

2) 그 밖의 요인의 산정

< 표준지 가 기준>

(1) 사례기준 비교표준지가격

사례	표준지	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)
1)	가	33,000	1.00724	1.000	1.166	38,757

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 시점수정

지역 및 기간	지가변동률	비 고
보은군	1.00724	충청북도 보은군 (24.03.15~25.12.24) (계획관리)
계획관리지역		$\begin{aligned} & (1 + 0.00032 * 17/31) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00040) \\ & * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00022) * (1 \\ & + 0.00042) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00053) * (1 + \\ & 0.00035) * (1 + 0.00345) * (1 + 0.00023 * 24/30) \\ & \approx 1.00724 \end{aligned}$
24.03.15 ~ 25.12.24		

② 지역요인비교

표준지와 사례는 동일용도지역으로 인근지역(대상 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

③ 개별요인비교

가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	소 계
-	1.08	1.08	1.00	1.00	1.00	1.166

표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근환경 등)에서 우세함.

(2) 기준시점의 비교표준지 가격

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출가격 (원/㎡)
가	24,600	1.00368	24,691

(3) 그 밖의 요인보정치산정

$\frac{\text{사례기준가격(원/㎡)}}{\text{비교표준지가격(원/㎡)}} = \frac{38,757}{24,691} \approx$	격차율 산정 1.570	그 밖의 요인 결정 1.56
--	------------------------------------	---------------------------------------

< 표준지 나 기준 >

(1) 사례기준 비교표준지가격

사례	표준지	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)
2)	나	29,000	1.01381	1.000	0.900	26,460

지역 및 기간	지가변동률	비 고
보은군	1.01381	충청북도 보은군 (22.06.13~25.12.24) (생산관리)
생산관리지역		
22.06.13~25.12.24		$\begin{aligned} & (1 + 0.00103 * 18/30) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00081) \\ & * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00039) * (1 \\ & + 0.00025) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.00248) * (1 + \\ & 0.00411) * (1 + 0.00035 * 24/30) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.01381 \end{aligned}$

가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	소 계
-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

표준지는 사례 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출가격 (원/㎡)
나	18,400	1.00446	18,482

사래기준가격 (원/㎡)	26,460	가격격차율	그 밖의 요인 결정
비교표준지가격 (원/㎡)	18,482	1.432	1.43

사례	표준지	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)
3)	다	17,000	1.01188	1.000	0.931	16,015

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 시점수정

지역 및 기간	지가변동률	비 고
보은군	1.01188	충청북도 보은군 (23.04.15~25.12.24) (계획관리) $(1 + 0.00018 \times 16/30) \times (1 + 0.00035) \times (1 + 0.00016)$ $\times (1 + 0.00020) \times (1 + 0.00027) \times (1 + 0.00038) \times (1$ $+ 0.00081) \times (1 + 0.00060) \times (1 + 0.00075) \times (1 +$ $0.00458) \times (1 + 0.00345) \times (1 + 0.00023 \times 24/30)$ ≈ 1.01188
계획관리지역		
23.04.15~25.12.24		

② 지역요인비교

표준지와 사례는 동일용도지역으로 인근지역(대상 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

③ 개별요인비교

가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	소 계
-	0.95	0.98	-	1.00	1.00	0.931
표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(인근환경 등)에서 열세함.						

(2) 기준시점의 비교표준지 가격

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출가격 (원/㎡)
다	4,900	1.00368	4,918

(3) 그 밖의 요인보정치산정

사례기준가격(원/㎡)	16,015	가격격차율	그 밖의 요인 결정
비교표준지가격(원/㎡)	4,918	3.256	3.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치

- 상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인	비고
가	1.56	-
나	1.43	-
다	3.25	-

- 인근지역 거래사례를 통한 검증

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점 거래시점	단가 (원/㎡)	거래당시 개별공시지가 (원/㎡)	비고
4)	보은군 상송면 달산리	465-9	전	1,629	계획관리	2025.02.26	36,832	21,200	-
5)	보은군 상송면 달산리	434-7	전	783	계획관리	2021.09.10	35,759	17,600	-
6)	보은군 상송면 달산리	358	답	3,001	생산관리	2025.04.11	24,191	17,800	-
7)	보은군 상송면 달산리	354-1	답	2,422	생산관리	2022.06.22	29,000	19,500	-
8)	보은군 상송면 달산리	330-1	임야	7,015	계획관리	2022.09.07	28,041	12,900	-

인근지역 토지의 거래가격을 분석해보면, 거래수준 및 개별공시지가와의 격차율 수준 등을 종합적으로 고려할 때 위에서 산출한 그 밖의 요인 보정치는 거래사례 가격 분석 내용에 비추어 적정한 것으로 판단됩니다.

7. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	24,600	1.00368	1.00	0.980	1.56	37,747	38,000
2	나	18,400	1.00368	1.00	0.951	1.43	25,115	25,000
3	다	4,900	1.00368	1.00	1.000	3.25	15,984	16,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	지역 및 기간	자가변동률	비 고
8)	보은군	1.01663	충청북도 보은군 (22.09.07~25.12.24) (계획관리)
	계획관리지역		
	22.09.07 ~ 25.12.24		$\begin{aligned} & (1 + 0.00171 * 24/30) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00058) \\ & * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00479) * (1 + 0.00458) * (1 \\ & \quad + 0.00345) * (1 + 0.00023 * 24/30) \\ & \qquad \qquad \qquad \approx 1.01663 \end{aligned}$

5. 지역요인

대상물건과 사례는 동일용도지역으로 인근지역(대상 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.00)

6. 개별요인

일련번호	사례	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	확지조건	행정조건	기타조건	요인치
1	4)	-	1.00	1.10	0.98	1.00	1.00	1.078
		대상은 사례 대비 확지조건(형상 등)에서 열세함.						
2	6)	-	0.97	1.08	0.97	1.00	1.00	1.016
		대상은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 확지조건(형상 등)에서 열세함.						
3	8)	-	0.90	0.67	-	1.00	1.00	0.603
		대상은 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(인근환경 등)에서 열세함.						

7. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	4)	36,832	1.00	1.00269	1.00	1.078	39,812	40,000
2	6)	24,191	1.00	1.00292	1.00	1.016	24,650	25,000
3	8)	28,041	1.00	1.01663	1.00	0.603	17,190	17,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[3] 시산가액조정 및 감정평가액의 결정

1. 시산가액 검토

(단위 : 원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비고
1	38,000	40,000	양현만 지분(4/20) 분묘소재 등
2	25,000	25,000	양현만 지분(4/20) 분묘소재 등
3	16,000	17,000	양현만 지분(4/20) 분묘소재 등

2. 감정평가액의 결정

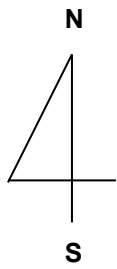
산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

일련 번호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	50.2 (251×4/20)	38,000	1,907,600	양현만 지분(4/20) 분묘소재 등
2	163 (815×4/20)	25,000	4,075,000	양현만 지분(4/20) 분묘소재 등
3	1273.8 (6,369×4/20)	16,000	20,380,800	양현만 지분(4/20) 분묘소재 등
합계			26,363,400	-

(토지)평가명세표

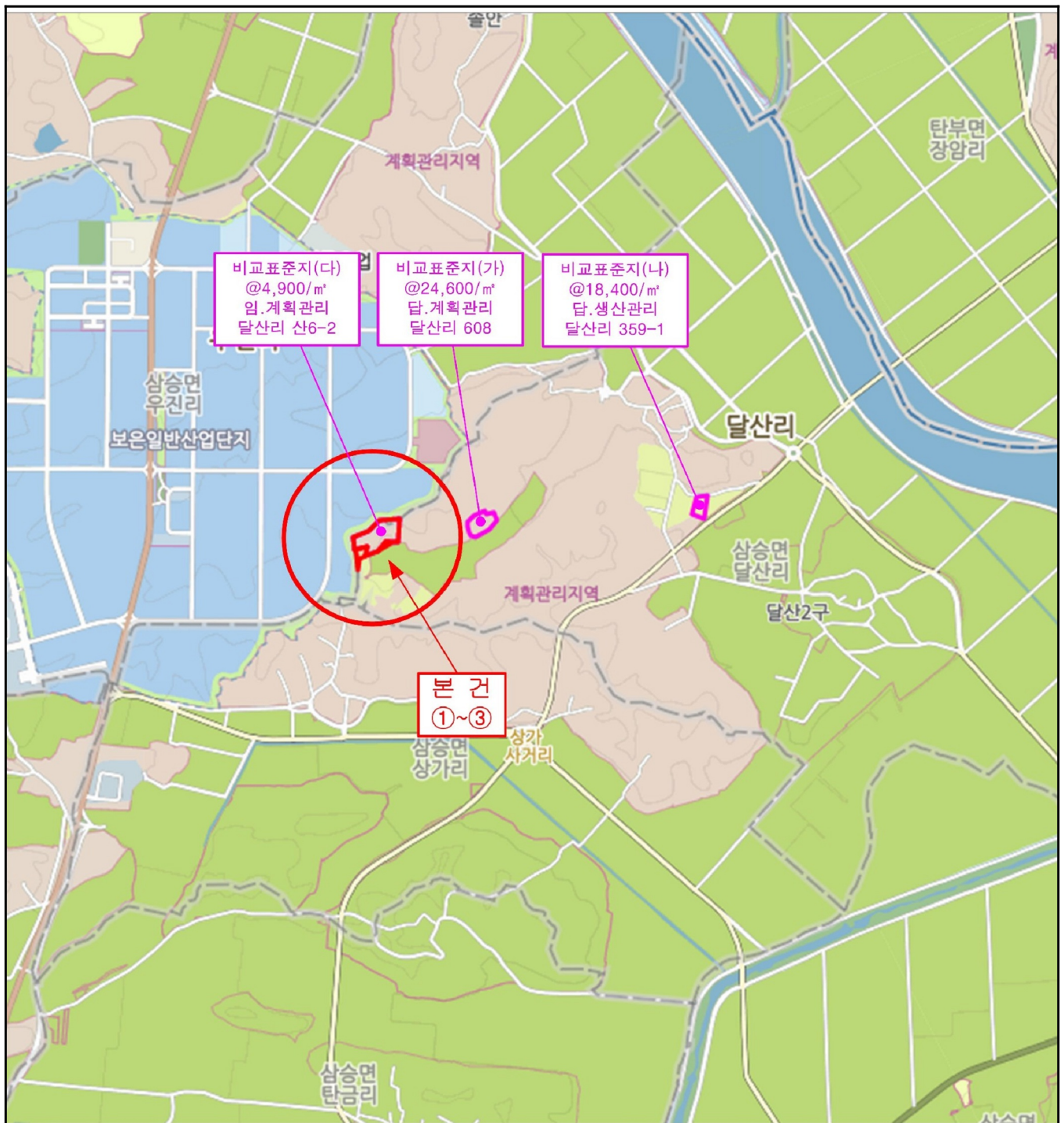
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 보은군 삼승면 달산리	610-1	전	계획관리지역	251 × 4/20	50.2	38,000	1,907,600	양현만 지분(4/20) 큰요소재 등
2	동소	610-2	전	생산관리지역	815 × 4/20	163	25,000	4,075,000	양현만 지분(4/20) 큰요소재 등
3	동소	산6-2	임야	계획관리지역	1,273.8 × 4/20	1,273.8	16,000	20,380,800	양현만 지분(4/20) 큰요소재 등
합 계								₩26,363,400.-	
				이	하	여	백	-	

광역위치도

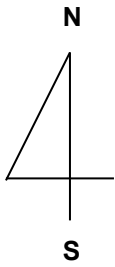


소재지

충청북도 보은군 삼승면 달산리 610-1 외

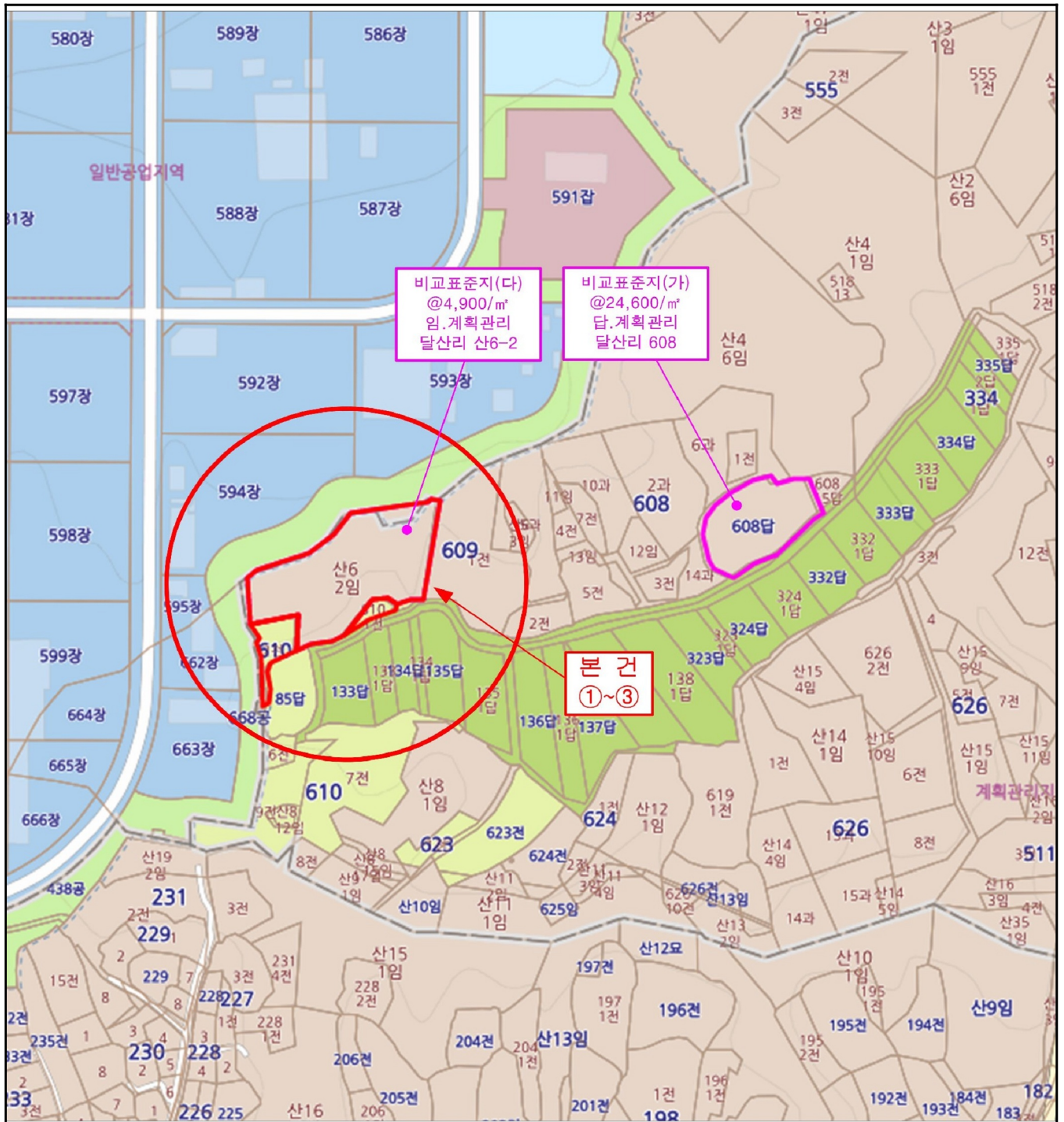


상 세 위 치 도

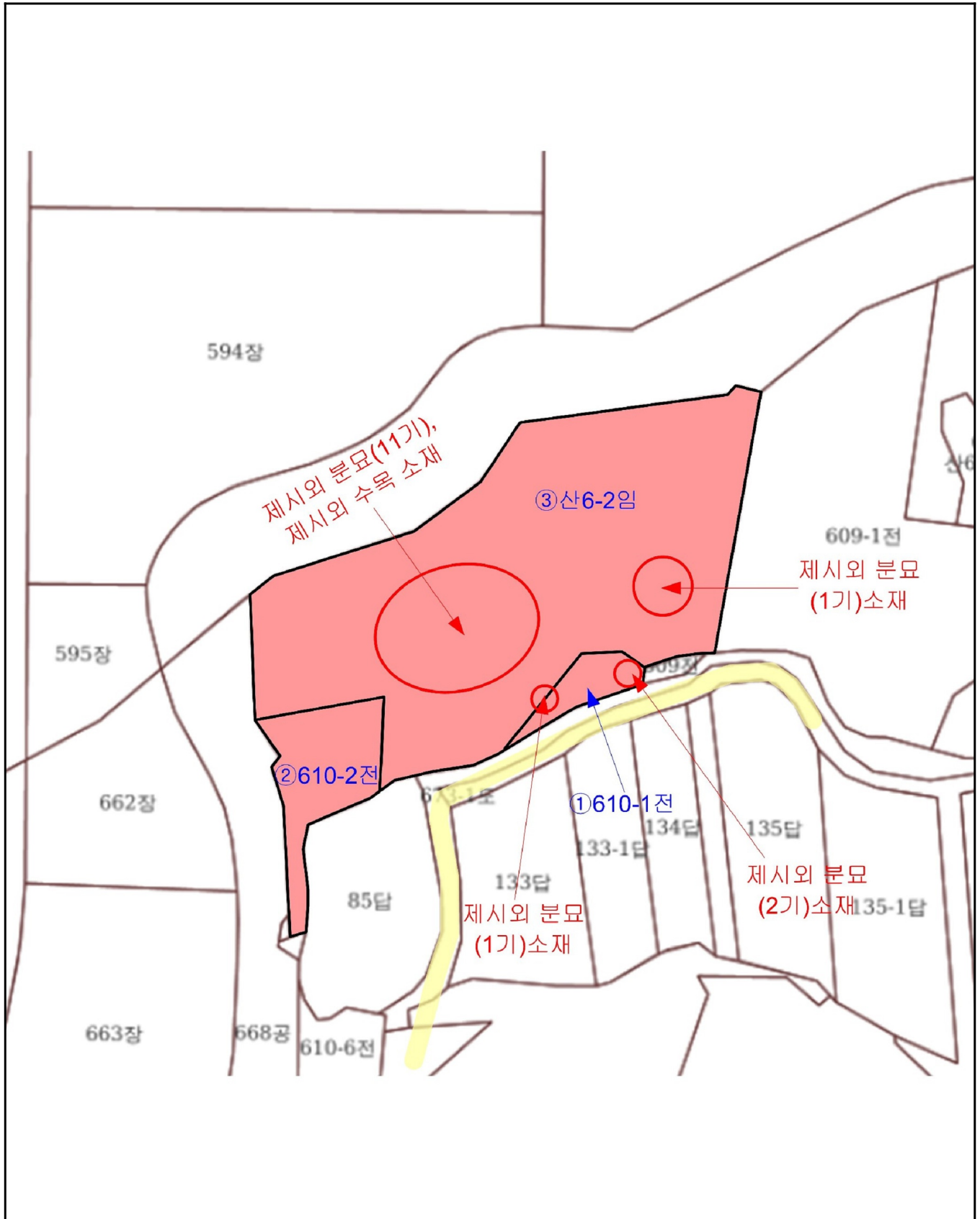


소재지

충청북도 보은군 삼승면 달산리 610-1 외



지 적 개 황 도



사 진 용 지



[일련번호 1 전경]



[일련번호 1 주변전경]



[일련번호 1 동측 분묘 부분]



[일련번호 1,3 경계부분 분묘]

사 진 용 지



[일련번호 2 전경 및 주변]



[일련번호 2 전경]



[일련번호 3 전경 및 주변]



[일련번호 3 분묘 (1)]

사 진 용 지



[일련번호 3 분묘(2)]



[일련번호 3 분묘(3)]



[일련번호 3 동측부분 분묘]



[일련번호 3 제시외 수목부분(1)]

사 진 용 지



[일련번호 3 제시외 수목부분(2)]



[일련번호 3 집기소재부분(1)]



(주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 삼일 192512-41-00617

시행일자 : 2025. 12. 31.

수 신 : 한국자산관리공사충북지역본부장

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 공사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.12.11.자 귀 제 『 2025-16536-A01 』 호로 의뢰하신 『 충청북도 보은군 삼승면 달산리 610-1 외 소재물건(2025-16536-A01) 』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부 끝.

(주)감정평가법인 삼일

충북지사장 신현기

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 삼일 192512-41-00617호

한국자산관리공사충북지역본부장 귀하

일금 삼십오만사천이백원정 (₩354,200.-)

2025. 12. 11자 귀 제 『 2025-16536-A01 』 호로 의뢰하신 『 충청북도 보은군 삼승면 달산리 610-1 외 소재물건(2025-16536-A01) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 』 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	200,000	5천만원까지 기본수수료 : 200,000
(나) 실 비	여 비	102,600	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	6,270	
	기 타 실 비	14,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	122,870	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)		₩322,000	
부 가 가 치 세		₩32,200	
총 계		₩354,200	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩354,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(192512-41-00617)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 농협은행

301-0177-5198-11

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

2025-12-31

(주)감정평가법인삼일 충북지사

충청북도 청주시 청원구 율종로 15

TEL. 043-215-1601 FAX. 043-215-1603

[공급자(사업자)등록번호 : 623-85-00080]