



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	m4-262032502
평가금액	153,899,000 원
평가기관 / 평가자	명문감정평가법인 충청지사 / 신동귀
서명해쉬 페이지수	총 30 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	명문감정평가법인 충청지사 / 신동귀	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-01 11:39:00.0
대표	명문감정평가법인 충청지사 / 김강석	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-01 11:37:00.0
심사자	명문감정평가법인 충청지사 / 김강석	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-01 11:38:00.0

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.

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	충청남도 홍성군 서부면 이호리 411 소재 부동산 감정평가
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장 (2025-13424-A01)
감정평가서 번호	m4-262032502



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)명문감정평가법인 충청지사

A 충청남도 천안시 서북구 검은들3길 48 제4층 401호 (불당동) 현대메디칼센터)
T 041-568-8111 F 041-568-8123



[부동산] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 충청지사

지사장 김강석



감정평가사

신동귀

신동귀 (인)

감정평가액		일억오천삼백팔십구만구천원정 (₩153,899,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목적	공매			
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김두연 (2025-13424-A01)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026. 03. 31	2026. 03. 25 ~ 2026. 03. 31	2026. 03. 31		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	2,297	토지	2,297	67,000	153,899,000
		이	하	여	백	
	합계					₩153,899,000.-

심사확인

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

심사자 김강석
감정평가사

손

나

손





I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 홍성군 서부면 이호리 소재 “하촌마을회관” 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 한 국자산관리공사 대전충남지역본부의 공매(국세,지방세) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 하되, 감 정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2026년 3월 25일 ~ 2026년 3월 31일에 실시하였으며, 「감정평가에 관 한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 31일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「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 시산가액의 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 「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, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 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.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

7. 감정평가의 방법

[1] 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

[2] 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

[3] 거래사례비교법

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 말함.

[4] 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

8. 감정평가방법의 결정

본건 토지는 대상토지와 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토 하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법” 등은 적용하지 아니하였음.

9. 그 밖의 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서, 토지대장 등에 의거하였으며, 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.
- (2) 본건 토지 위치상에 후첨 “사진용지”와 같이 소유자 미상의 제시외 관정이 소재하나, 평가목적 등을 고려하여 감정평가 외 하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.
- (3) 본건 토지 중 일부가 도시계획시설 중로2류에 저촉하나 그 면적이 매우 미미하여 이에 구매됨 없이 감정평가 하였으며, 일부는 접도구역에 해당되는바, 공법상제한 정도 등을 고려하여 개별요인에서 반영하여 감정평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- (4) 토지 감정평가요항표상 토지이용계획 및 제한상태에 관하여 충분히 숙지 후 공매 입찰에 참여하시기 바람.
- (5) 대상토지는 지적도 및 항공사진 등을 참고하여 개략적인 위치 및 경계를 확인하였으며, 정확한 위치 및 지적경계 확인은 관계전문가에 의한 별도의 지적측량 등이 요구되는 바, 공매 진행시 참고하시기 바람.



II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 토지

[충청남도 홍성군]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서부면 이호리 411	2,297	전	생산관리	전	소로각지	부정형 평지	26,300

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

[1] 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 아래의 표준지를 선정함.

[충청남도 홍성군]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	표준지공시지가 (원/㎡) [2026.01.01]
A	서부면 광리 5	답	1,299	답	생산관리	세로(불)	부정형 평지	21,500

[2] 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

용도지역 등	비 고	지가변동률
비교표준지 A 충청남도 홍성군 생산관리지역 (2026.01.01 ~ 2026.03.31)	2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.083 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.037 $(1 + 0.00083) * (1 + 0.00037 * 31/28)$ ≈ 1.00124	0.124% (1.00124)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[3] 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

[4] 개별요인 비교

[농경지대]

조건	항목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	자연환경(토양, 토질 등), 관개·배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 규모, 형상, 경사도, 경사의 위치 및 굴곡, 경작의 편부 등
행정적 조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 결정

구분	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.10	1.00	1.00	0.98	1.00	1.078

본건은 행정적조건(접도구역 면적 등)에서 열세하나, 접근조건(접근성 등)에서 우세함.

[5] 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근지역 내 유사 부동산 감정평가사례

[충청남도 홍성군]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
㉠	서부면 광리 7**-*	답	1,596.9	생산관리	답	71,000	법원경매	2025.11.21
㉡	서부면 광리 4**-*	전	2,040	생산관리	전	49,000	법원경매	2025.03.04

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 내 유사 부동산 거래사례

[충청남도 홍성군]

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	서부면 광리 4**-*	전	766	생산관리 (전)	46,000,000원	60,052	2024.03.12
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $46,000,000 \div 766\text{㎡} \approx 60,052\text{원/㎡}$						
#2	서부면 이호리 3**-*	전	363	생산관리 (전)	30,000,000원	82,645	2023.03.02
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $30,000,000 \div 363\text{㎡} \approx 82,645\text{원/㎡}$						

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 격차율 산정

① 개요 및 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 격차율} &= \frac{\text{비교사례 기준가액 [사례단가(×사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인]} \\ &\quad \text{비교표준지 기준가액 [표준지공시지가×시점수정]} \end{aligned}$$

② 비교사례의 선정

■ 비교사례의 선정

본건 일련번호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	평가사례 ①

■ 선정사유

상기 평가사례 및 거래사례는 표준지와 인근에 위치한 최근 사례로서, 그 중 표준지와 용도지역이 동일하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점 (거래시점)
①	광리 7**-*	답	1,596.9	생산관리	답	71,000	법원경매	'25.11.21



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

■ 비교표준지 A / 평가사례 ①

구분	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준가액	71,000	1.00175	1.000	0.872	62,020	2.881
비교표준지 기준가액	21,500	1.00124	-	-	21,527	

시점수정	충청남도 홍성군 생산관리지역 (2025.11.21~2026.03.31)					
지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.					
개별요인 비교	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
	0.89	1.00	1.00	0.98	1.00	0.872
	표준지는 접근조건(접근성 등), 행정적조건(접도구역 저축 등)에서 열세함.					

마. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
생산관리	답	소로변	50,000 ~ 70,000	본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 경매 동향

용도별	충남 홍성군 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	2,364,899,470	1,328,053,700	56.2	94	27	28.7
전	2,729,959,500	1,144,087,099	41.9	119	23	19.3

(출처 : 인포케어)

사. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화 정도, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 고려하여 가장 현실성 및 타당성 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 일련번호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.88



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[6] 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

가. 적용단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	21,500	1.00124	1.000	1.078	2.88	66,832	67,000

※ 적용단가는 유효자리 세자리를 표시하고 그 미만에서 반올림하여 표시하였음.

나. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	지목	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원)
1	서부면 이호리 411	전	2,297	2,297	67,000	153,899,000
합계			2,297	2,297	-	153,899,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

[1] 인근지역 내 유사 부동산 거래사례

[충청남도 홍성군]

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	서부면 광리 4**-*	전	766	생산관리 (전)	46,000,000원	60,052	2024.03.12
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $46,000,000 \div 766\text{㎡} \approx 60,052\text{원/㎡}$						
#2	서부면 이호리 3**-*	전	363	생산관리 (전)	30,000,000원	82,645	2023.03.02
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $30,000,000 \div 363\text{㎡} \approx 82,645\text{원/㎡}$						

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[2] 비교사례의 선정

■ 비교사례의 선정

본건 일련번호	비교사례 선정
1	거래사례 #1

■ 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	서부면 광리 4**-*	전	766	생산관리 (전)	46,000,000원	60,052	2024.03.12
- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $46,000,000 \div 766\text{㎡} \approx 60,052\text{원/㎡}$							

[3] 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[4] 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사하여 발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

용도지역 등	비 고	지가변동률
거래사례 #1 충청남도 홍성군 생산관리지역 (2024.03.12 ~ 2026.03.31)	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.073 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.031 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.041 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.010 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.075 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.110 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.058 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.079 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.076 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.046 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.598 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.083 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.037 $(1 + 0.00073 * 20/31) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00598) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00037 * 31/28)$ ≈ 1.01301	1.301% (1.01301)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

[5] 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[6] 개별요인 비교

■ 개별요인 비교치 결정

구분	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	1.12	1.05	1.00	0.95	1.00	1.117

본건은 행정적조건(접도구역 저촉 등)에서 열세하나, 접근조건(접근성 등), 자연조건(주위환경 등)에서 우세함.

[7] 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

가. 적용단가

일련 번호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	60,052	1.000	1.01301	1.000	1.117	67,950	68,000

※ 적용단가는 유효자리 세자리를 표시하고 그 미만에서 반올림하여 표시하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	지목	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(원)
1	서부면 이호리 411	전	2,297	2,297	68,000	156,196,000
합계			2,297	2,297	-	156,196,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 시산가액(단가) 비교

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(원/㎡)	비고
1	67,000	68,000	-

4. 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 토지 감정평가액을 결정함.

일련 번호	소재지	지목	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)
1	서부면 이호리 411	전	2,297	2,297	67,000	153,899,000
합계			2,297	2,297	-	153,899,000



IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

구 분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)
토 지	2,297	2,297	153,899,000
합 계			153,899,000

2. 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

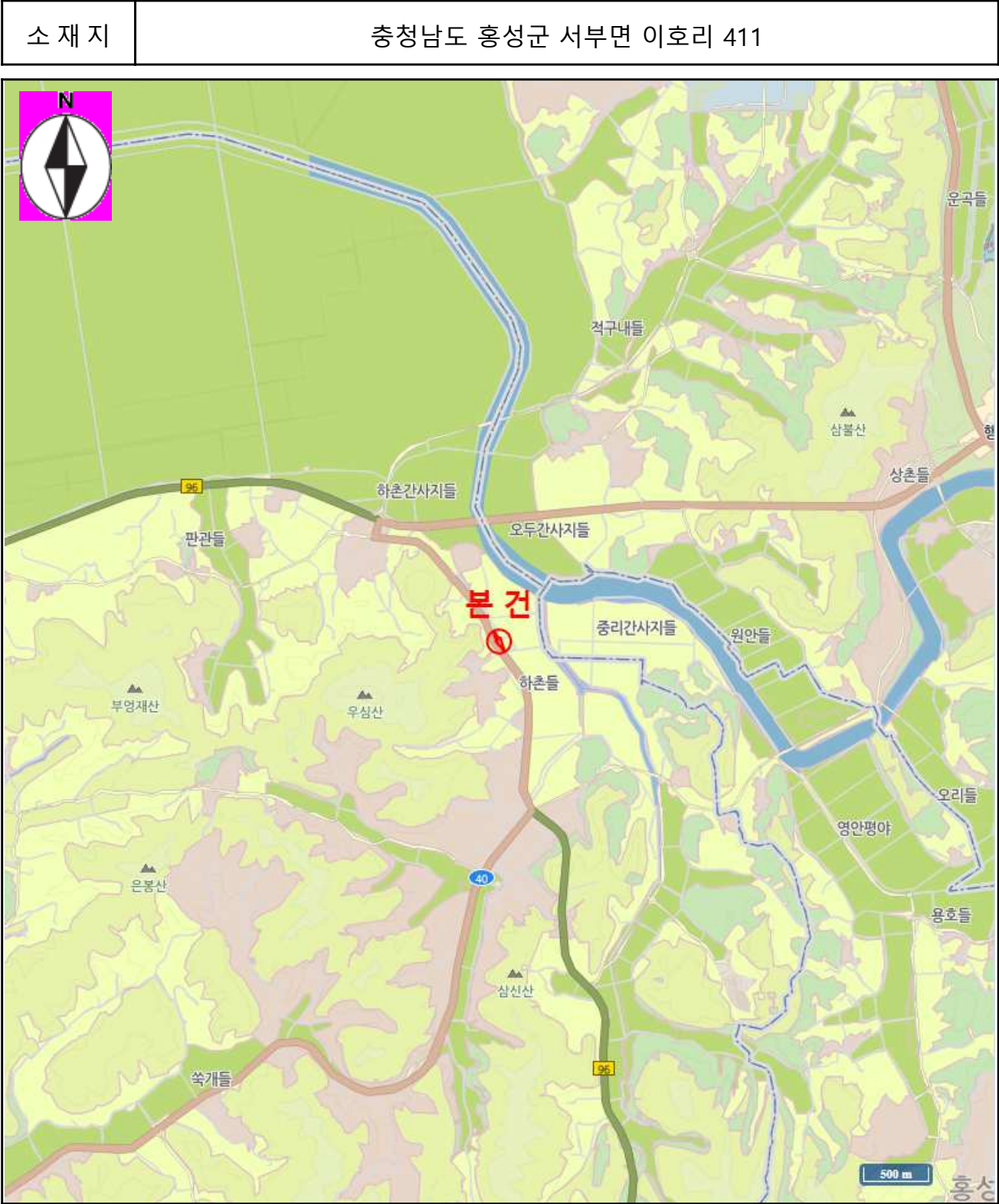
[토지] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 홍성군 서부면 이호리	411	전	생산관리지역	2,297	2,297	67,000	153,899,000	
	합 계							₩153,899,000.-	
				이	하	여	백		

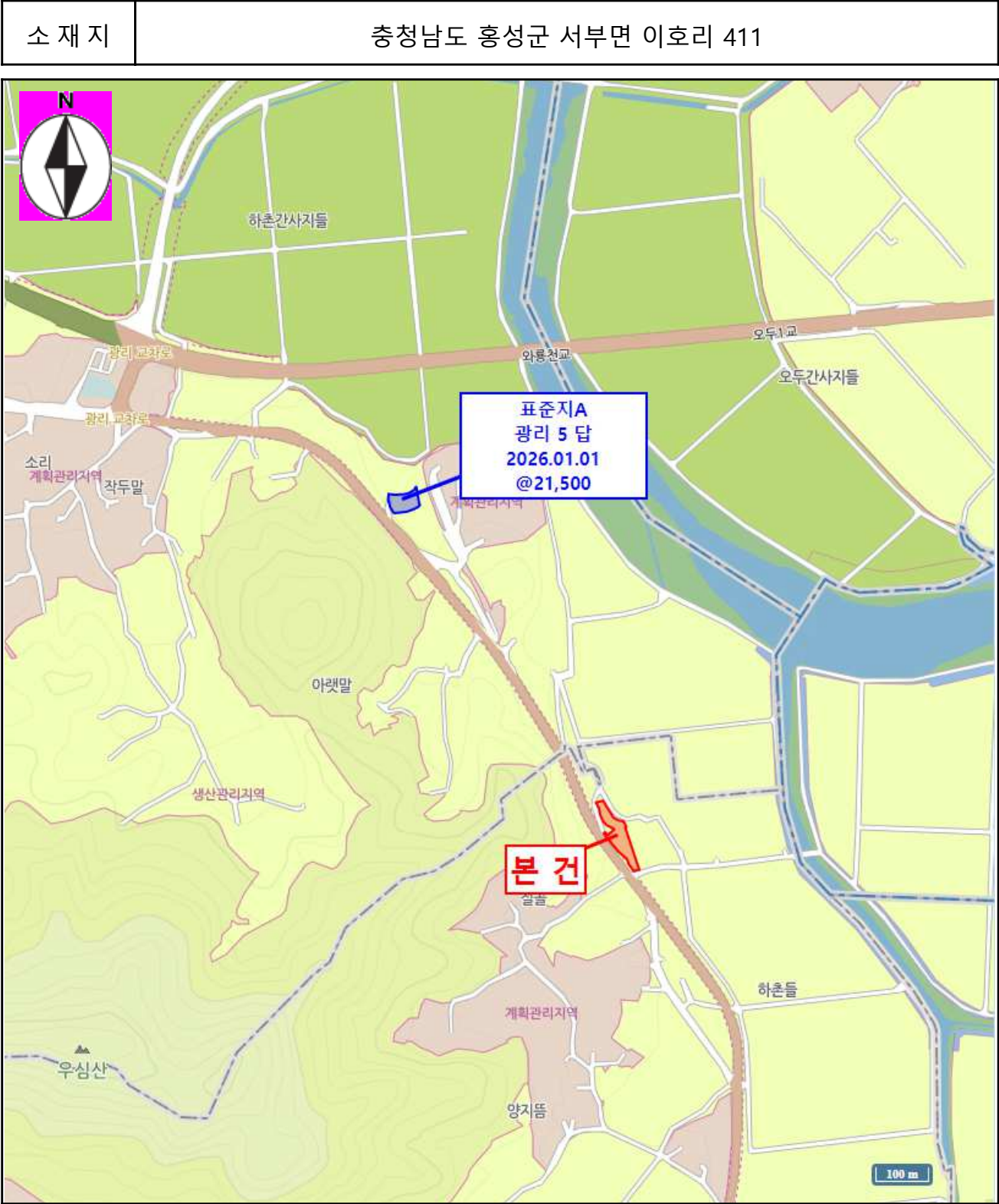
[토지] 감정평가요항표

위치	본건은 충청남도 홍성군 서부면 이호리 소재 '하촌마을회관' 북동측 인근에 위치함.
주위환경	주위는 전, 답등의 농경지, 농가주택, 자연림 등이 소재하는 지역임.
교통상황	본건 인근까지 차량진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재함.
형상 및 이용상황	대체로 부정형의 평지로서, 현황 "전 등"으로 이용중임.
인접 도로상태 등	본건 남서측으로 로폭 약 10m 내외의 도로, 북동측으로 4m 내외의 도로가 소재함.
토지이용계획 및 제한상태	일련번호(1): 생산관리지역(2018-02-20), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한 구역(일부제한구역(200m 이내 : 소(700㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>
제시외 물건	제시외 관정이 소재함.
임대상황	임대관계 미상임.
공부와의 차이 및 기타사항	해당사항 없음.

광역위치도



상세 위치도





사 진 용 지



본건 전경



주위환경