



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	162602-41-00040
평가금액	45,718,267 원
평가기관 / 평가자	감정평가법인 삼일 대전충청지사 / 김영산
서명해쉬 페이지수	총 46 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가법인 삼일 대전충청지사 / 김영산	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-12 17:31:00.0
대표	감정평가법인 삼일 대전충청지사 / 안병현	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-12 17:30:00.0
심사자	감정평가법인 삼일 대전충청지사 / 안병현	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-12 17:31:00.0

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	 한국자산관리공사 대전충남지역본부장 (2025-15291-A01)
건명	충청남도 보령시 미산면 대농리 262 외 3필지
평가서번호	삼일 162602-41-00040

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

대전충청지사 T:042-721-0097 F:042-721-0997

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김 영 산 (인)

(주)감정평가법인 삼일 대전충청지사장 안 병 현 (서명 또는 인)

감정평가액		사천오백칠십일만팔천이백육십칠원정(W45,718,267.-)			
의뢰인		한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가목적	공매	
제출처		한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)		김계월	감정평가조건	-	
목록표시근거		귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)		-	2026.02.10.	2026.02.10.	2026.02.12.
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	2,612中602.7692	토지	602.7692	-	33,338,306
건물	84.75中19.5576	건물	19.5576	633,000	12,379,961
		< 이	하 여 백 >		
합계					W45,718,267
심사확인인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 1

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청남도 보령시 미산면 대농리 소재 '대농리마을회관' 북측 및 북서측 인근 에 위치하는 부동산(토지건물)으로서, 한국자산관리공사 대전충남지역본부의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 및 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라, '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일인 2026년 02월 10일을 기준으로 감정평가함.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 02월 10일에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 2

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법에는 '비용성'에 기초한 원가방식, '시장성'에 기초한 비교방식, '수익성'에 기초한 수익방식이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속적으로 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 '시장성'에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 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' 등이 있음.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 '어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 '수익성'에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 3

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였음.
- 본건 토지의 감정평가에서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조에 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 요인(기타요인)의 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 합리성을 검토하였음.
- 본건 건물은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된방법으로 적용하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 의거 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 4

4. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 지분비율 등은 '귀 제시목록', 등기사항전부증명서 등에 의하였음.
- 본건 충청남도 보령시 미산면 대농리 261-1(도로명주소: 충청남도 보령시 미산면 대농1길 36)의 전입세대 확인결과 전입된 세대는 다음과 같이 조사되었음.

전입세대확인서					
세대순번	세대주/ 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인사항
		최초 전입자의 전입일자			
1	세대주	김계월	2023-06-12	거주자	동거인
	최초 전입자	2017-12-28			

- 본건 토지의 위치 및 경계 등은 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 위성을 참고하여 개략적인 목측에 의해 확인하였는 바, 정확한 위치 및 인접토지와의 경계확인 등은 필요시 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니 공매진행시 참고바람.
- 본건 토지 및 건물은 수인의 공유자 중 '김계월'氏 지분만의 감정평가이나, 위치 및 경계를 확인할 수 없어 전체면적을 기준으로 지분비율에 의거 감정평가하였으니, 공매진행시 참고바람.
- 본건 일련번호(1) 전체토지 중 일부는 소하천구역에 저촉되어 공법상 제한정도를 감안하여 감정평가하였으며 해당면적은 토지이용계획확인서 등에 의해 개략적으로 산출하였음.
- 본건 일련번호(3) 전체토지 중 일부는 현황 '도로'등으로 이용 중인 바, 이를 감안하여 감정평가하였으며 해당면적은 토지이용계획확인서 등에 의해 개략적으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 5

- 본건 일련번호(4) 전체토지 중 일부는 도로구역 저촉 및 현황 '도로'등인 바, 이를 감안하며 감정평가하였으며 해당면적은 토지이용계획확인서 등에 의해 개략적으로 산출하였음.
- 본건 일련번호(가) 건물은 '폐문부재' 등으로 인하여 내부확인은 건축물현황도에 의거 표기 및 도식화 하였으니 공매진행시 참고바람.
- 본건 토지 지상에 제시외건물㉠~㉡ 및 제시외수목(밤나무 등)이 소재하나, 귀 공사의 요청에 의해 감정평가에서 제외(소유권 여부 미확인)하였으며 그로 인해 소유권 행사 등의 제한이 있을 수 있으니, 공매진행 및 응찰시 유의바람.
(후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조)
- 본건은 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 감정평가대상 물건 의 물적동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 6

II. 대상 부동산 개황

1. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	대농리 262	전	698 中 161.0769	계획 관리	전	세로(가)	사다리 평지	14,200	'김계월'氏 지분
2	대농리 263-1	답	1,180 中 272.3077	계획 관리	답	세로(가)	사다리 평지	13,700	'김계월'氏 지분
3	대농리 291-1	대	136 中 31.3846	계획 관리	주거 나지등	세로(가)	부정형 완경사	35,700	'김계월'氏 지분
4	대농리 261-1	대	598 中 138	계획 관리	주거용 등	세각(가)	사다리 평지	38,800	'김계월'氏 지분

2. 건물

일련 번호	소재지	층	면적 (㎡)	용도	구조	사용승인	관리 상태	비고
가	대농리 261-1	1층	84.75 中 19.5576	주택	시멘벽돌	1999.09.09	보통	'김계월'氏 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 7

III. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일:2026.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	접면 도로	공시지가 (원/㎡)
A	대농리 249	전	1,855	계획관리	전	사다리 완경사	맹지	13,700
B	대농리 301-2	대	456	계획관리	단독주택	부정형 완경사	세로 (가)	30,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 8

다. 시점수정

1) 비교표준지 A,B 시점수정치

대상지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
충청남도 보령시	계획관리지역	2026.01.01 ~ 2026.02.10	0.108 (1.00108)	2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.082 (1+ 0.00082×41/31) ≒ 1.00108

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 유사함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 9

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	개별요인 비교(주택지대)	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭
		포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		형상 등
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(임채이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 10

조건	개별요인 비교(농경지대(전))	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	A	-	1.15	1.00	1.04	1.01	1.00	1.208
본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경작의 편부 및 경사 등) 및 행정적조건(소하천구역 저축 등)에서 우세함.								
2	A	-	1.15	1.00	1.02	1.02	1.00	1.196
본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등) 및 행정적조건(소하천구역 저축 등)에서 우세함.								
3	B	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	0.95	0.874
본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등) 및 기타조건(일부 현황 '도로' 등)에서 열세함.								
4	B	1.04	1.00	1.00	1.08	0.99	0.97	1.079
본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조등의 상태 등) 및 획지조건(형상, 경사 및 접면도로 상태 등)에서 우세하나, 행정적조건(도로구역 저축 등) 및 기타조건(일부 현황 '도로' 등)에서 열세함.								

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인(기타요인) 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가전례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 12

2) 인근 지가수준

일련번호	용도지역	지목	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
1,2	계획관리지역	전, 답	세로변	약 40,000 ~ 50,000 수준	-
3,4	계획관리지역	대	세로변	약 70,000 ~ 100,000 수준	-

3) 평가사례

(출처: 협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (원/㎡)	비고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
#1	내평리 192-2	답	경매	계획관리	부정형 완경사	41,000	-
		206	2025.08.07	전 등	세로(불)		
#2	대농리 162-2	대	공매	계획관리	사다리 완경사	82,000	-
		334	2022.11.22	주거용	세로(가)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 13

4) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
a	대농리 47-1	979	41,850,000	2025.03.10	계획관리	사다리 완경사	-
		-	42,747		전 전	세로(불)	

토지만의 거래사례임

b	옥현리 627-2	1,041	85,000,000	2025.07.25	계획관리	부정형 완경사	-
		-	81,652		대 주거용	세로(불)	

토지만의 거래사례임

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 결정

가) 평가사례(거래사례)의 선정

상기의 평가사례 및 거래사례 중 대상 표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 평가사례 중 '평가사례 #1, 평가사례 #2' 를 선정 하였음.

나) 평가사례를 기준으로 한 표준지가액

- 비교표준지 A 와 평가사례 #1 의 비교

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
평가사례기준 표준지가액	41,000	1.00460	1.000	0.882	36,328

- 비교표준지 B 와 평가사례 #2 의 비교

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
평가사례기준 표준지가액	82,000	1.02711	1.000	0.980	82,539

(1) 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비 고
평가사례 #1	2025.08.07 ~ 2026.02.10	1.00460	충청남도 보령시 계획관리지역
평가사례 #2	2022.11.22 ~ 2026.02.10	1.02711	충청남도 보령시 계획관리지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

(2) 지역요인

인근에 소재하여 지역요인은 동일함 (1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 15

(3) 개별요인

표준지 기호	평가사례 (거래사례) 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	#1	-	0.90	1.00	1.00	0.98	1.00	0.882

비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(소하천구역
저축 등)에서 열세함.

B	#2	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
---	----	------	------	------	------	------	------	-------

비교표준지는 평가사례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.

다) 시점수정 한 표준지가액

- 비교표준지 A

구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
기준시점 표준지 A 가액	13,700	1.00108	-	-	13,715

- 비교표준지 B

구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
기준시점 표준지 B 가액	30,700	1.00108	-	-	30,733

라) 그 밖의 요인 보정치

표준지 기호	평가사례(거래사례) 기준 표준지가액(원/㎡)(a)	시점수정 후 표준지 가액 (원/㎡)(b)	격차율 (a/b)	적용 보정치
A	36,328	13,715	2.648	2.64
B	82,539	30,733	2.685	2.68

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 16

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인	비 고
A	2.64	164% 상향보정함
B	2.68	168% 상향보정함

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

일련 번호	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	13,700	1.00108	1.000	1.208	2.64	43,738	44,000
2	A	13,700	1.00108	1.000	1.196	2.64	43,304	43,000
3	B	30,700	1.00108	1.000	0.874	2.68	71,987	72,000
4	B	30,700	1.00108	1.000	1.079	2.68	88,872	89,000

※적용단가: 산출단가의 백원단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 17

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래 사례 중 '거래사례 a,b' 를 선정하였음.

기호	소재지	토지 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
a	대농리 47-1	979	41,850,000	2025.03.10	계획관리	사다리 완경사	-
		-	42,747		전 전	세로(불)	

토지만의 거래사례임

b	옥현리 627-2	1,041	85,000,000	2025.07.25	계획관리	부정형 완경사	-
		-	81,652		대 주거용	세로(불)	

토지만의 거래사례임

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 18

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨(1.000).

라. 시점수정

적용 거래사례기호	시점수정 기간	시점수정치	비 고
a	2025.03.10 ~ 2026.02.10	1.00804	충청남도 보령시 계획관리지역
b	2025.07.25 ~ 2026.02.10	1.00486	충청남도 보령시 계획관리지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례 'a,b' 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 19

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	a	-	1.04	1.00	1.04	0.99	1.00	1.071
본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경작의 편부 및 경사 등)에서 우세하나, 행정적조건(소하천구역 저축 등)에서는 열세함.								
2	a	-	1.04	1.00	1.02	1.00	1.00	1.061
본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함.								
3	b	1.04	1.00	1.00	0.92	1.00	0.95	0.909
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서는 우세하나, 획지조건(형상 등) 및 기타조건(일부 현황 '도로' 등)에서 열세함.								
4	b	1.08	1.00	1.00	1.08	0.99	0.97	1.120
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부, 경사, 접면도로상태 등)에서 우세하나, 행정적조건(도로구역 저축 등) 및 기타조건(일부 현황 '도로' 등)에서 열세함.								

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 결정

일련 번호	거래 사례 기호	거래 사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	42,747	1.000	1.00804	1.000	1.071	46,150	46,000
2	a	42,747	1.000	1.00804	1.000	1.061	45,719	46,000
3	b	81,652	1.000	1.00486	1.000	0.909	74,582	75,000
4	b	81,652	1.000	1.00486	1.000	1.120	91,895	92,000

※적용단가: 산출단가의 백원단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 20

3. 토지단가 결정

가. 토지단가 결정

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	비고
1	44,000	46,000	-
2	43,000	46,000	-
3	72,000	75,000	-
4	89,000	92,000	-

나. 검토 및 토지단가 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 21

IV. 건물가액 산출

1. 재조달원가

가. 표준단가

기준년도	구조	용도	급수	표준단가 (원/㎡)	자료출처
2024	벽돌조/평지붕	일반주택	2급(01-01-02-09)	1,792,000	한국부동산연구원
	벽돌조/평지붕	일반주택	3급(01-01-02-09)	1,501,000	

나. 부대설비

일련번호	설비종류	설비내역
가	전기설비	기본적인 전기설비
	위생설비	기본적인 위생설비
	난방설비	기본적인 난방설비
	기타설비	-

다. 재조달원가

일련번호	층수	구조	이용상황	재조달원가(부대설비포함) (원/㎡)
가	1층	시멘벽돌	주택	1,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 22

2. 감가수정

일련번호	물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	총수(용도)
가	26/45 (0.578)	-	-	0.578	1층 (주택)

3. 적용단가

일련번호	총수(용도)	산출내역(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
가	1층 (주택)	$1,500,000 \times (1 - 0.578) \approx 633,000$	633,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 23

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

• 토지

일련번호		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	161.0769	44,000	7,087,384	'김계월'氏 지분
	2	272.3077	43,000	11,709,231	'김계월'氏 지분
	3	31.3846	72,000	2,259,691	'김계월'氏 지분
	4	138	89,000	12,282,000	'김계월'氏 지분
토지 감정평가액(합계)				33,338,306	-

• 건물

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련 번호	층				
가	1층	19.5576	633,000	12,379,961	'김계월'氏 지분
건물 감정평가액(합계)				12,379,961	-

• 토지건물 합계

구 분	감정평가액(원)	비 고
토지건물(합계)	45,718,267	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 24

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(토지·건물)감정평가명세표

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	충청남도 보령시 미산면 대농리	262	전	계획관리지역	3 698 × ----- 13	161.0769	44,000	7,087,384	'김계월'氏 지분
2	"	263-1	답	계획관리지역	3 1,180 × ----- 13	272.3077	43,000	11,709,231	'김계월'氏 지분
3	"	291-1	대	계획관리지역	3 136 × ----- 13	31.3846	72,000	2,259,691	'김계월'氏 지분
4	"	261-1	대	계획관리지역	3 598 × ----- 13	138	89,000	12,282,000	'김계월'氏 지분
가	충청남도 보령시 미산면 대농리	261-1	주택	시멘벽돌조 스라브지붕 단층 (1층)	3 84.75 × ----- 13	19.5576	633,000	12,379,961	1,500,000 × 19/45
[도로명주소]									
	충청남도 보령시 미산면 대농1길 36								
	합 계							₩45,718,267.-	
				이	하	여	백	-	

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청남도 보령시 미산면 대농리 소재 '대농리마을회관' 북측 및 북서측 인근 에 위치하며 인근은 단독주택, 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

일련번호(1) : 인접토지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 기준시점 현재 '전'으로 이용중임.

일련번호(2) : 인접토지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 기준시점 현재 '답'으로 이용중임.

일련번호(3) : 남서측 하향 완경사지의 부정형 토지로서, 기준시점 현재 '주거나지' 상태이며, 일부 현황 '도로'임.

일련번호(4) : 인접토지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 기준시점 현재 '주거용'건부지로 이용중이며, 일부 현황 '도로'임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1): 본건 북측으로 노폭 약 3~4m 내외의 포장도로를 통하여 진출입 가능함.

일련번호(2): 본건 남측으로 노폭 약 3~4m 내외의 포장도로를 통하여 진출입 가능함.

일련번호(3): 본건 남동측으로 노폭 약 3~4m 내외의 포장도로를 통하여 진출입 가능함.

일련번호(4): 본건 남서측으로 노폭 약 3~4m 내외의 포장도로와 접하며, 동측으로 노폭 약 4~5m 내외의 포장도로를 통하여 진출입 가능함.

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
5. 도시계획관리 및 공법상제한상태 일련번호(1) : 계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,소하천구역(2018-10-19)(당공천)<소하천정비법>,공장설립승인지역(승인지역 1호)<수도법> 일련번호(2) : 계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공장설립승인지역(승인지역 1호)<수도법> 일련번호(3) : 계획관리지역,가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공장설립승인지역(승인지역 1호)<수도법> 일련번호(4) : 계획관리지역,소로3류(폭 8m 미만)(2016-06-10)(비도시)(접합),가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도로구역(시도 21호)<도로법>,공장설립승인지역(승인지역 1호)<수도법> 6. 제시목록외의 물건 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조. 7. 공부와의 차이 - 8. 임대관계 임대관계는 미상임. 9. 기타 참고사항 -		

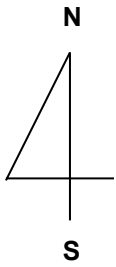
(건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 부합물 및 종물관계	7. 기타
2. 이용상태	5. 공부와의 차이	
3. 부대설비	6. 임대관계	
1. 건물의 구조 일련번호(가) : 시멘벽돌조 스라브지붕 지상1층 건물로서, 외벽 : 벽돌 및 페인팅 마감 등, 내벽 : 도배 및 일부 타일 마감 등, 창호 : 새시 마감 등으로 시공되었음. 2. 이용상태 주택으로 이용중임. 3. 부대설비 기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 및 난방설비 등이 갖추어져있음. 4. 부합물 및 종물관계 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조. 5. 공부와의 차이 - 6. 임대관계 임대관계는 미상임.		

(건물)감정평가요항표

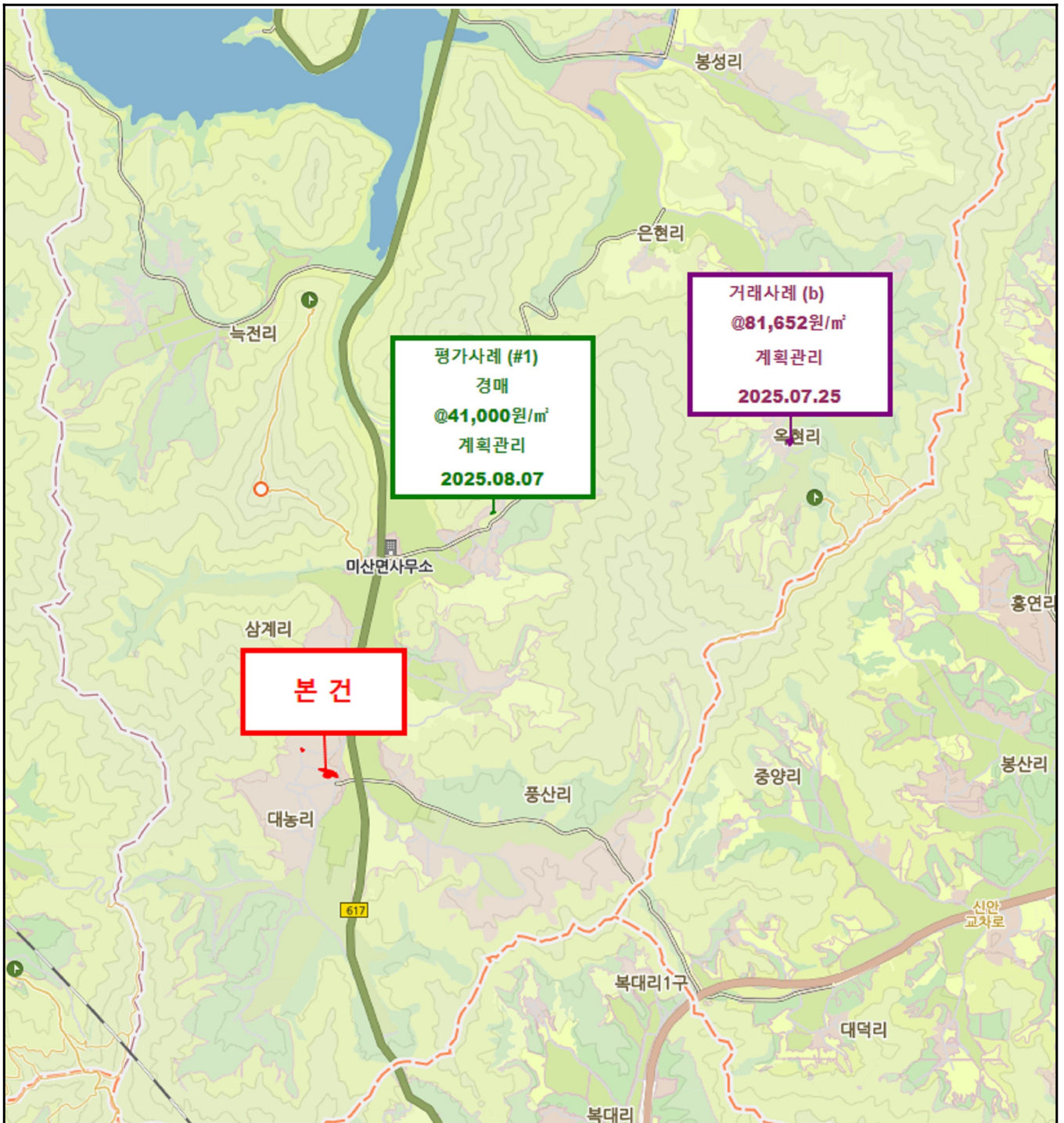
1. 건물의 구조	4. 부합물 및 중물관계	7. 기타
2. 이용상태	5. 공부와의 차이	
3. 부대설비	6. 임대관계	
7. 기타		
-		

광역위치도

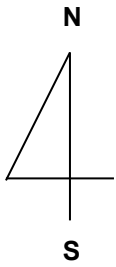


소재지

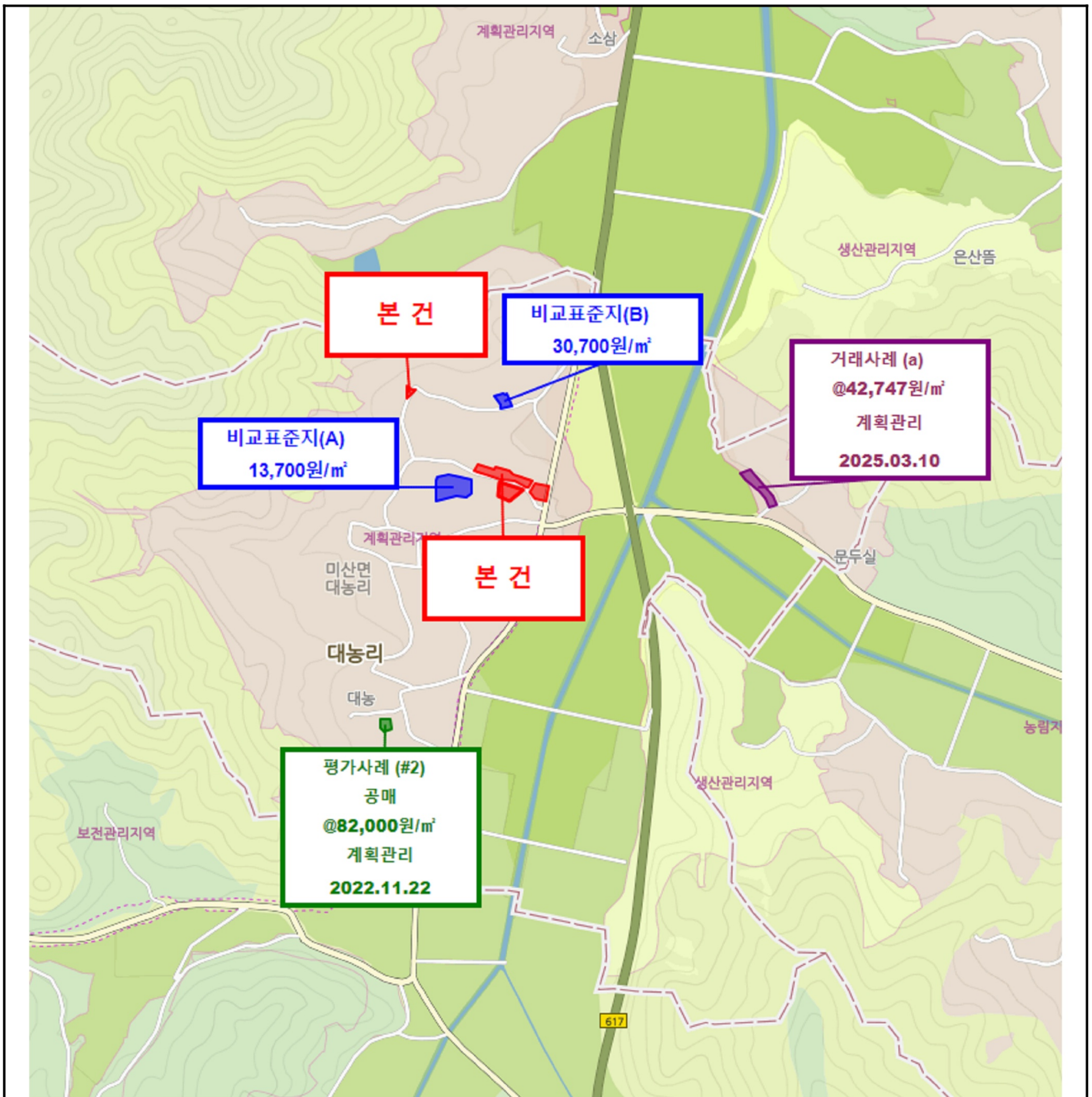
충청남도 보령시 미산면 대농리 262 외 3필지



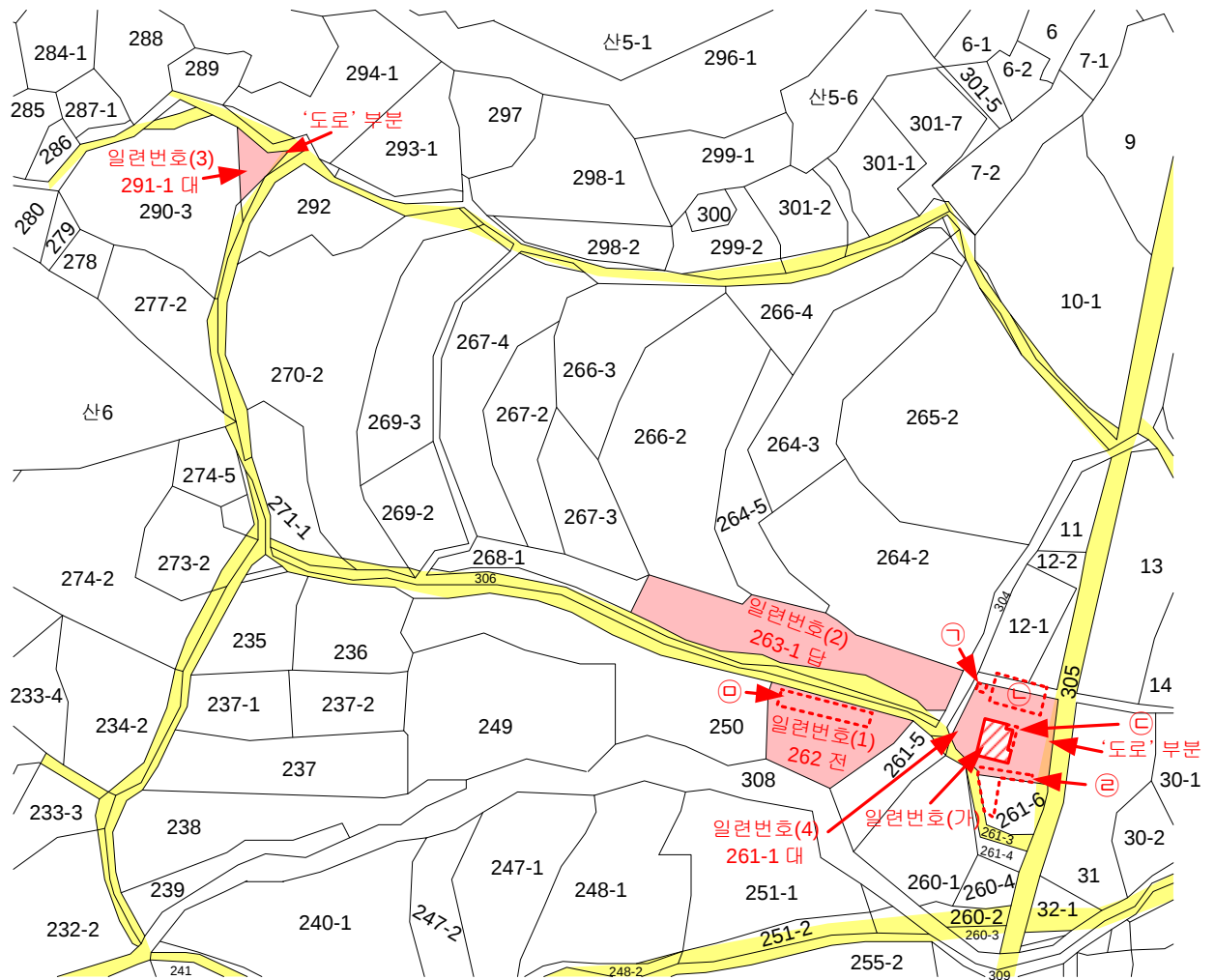
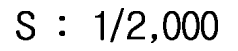
상 세 위 치 도



소 재 지	충청남도 보령시 미산면 대농리 262 외 3필지
-------	----------------------------



범 례	 본 건	 표 준 지	 평가사례	 매매 · 방매
-----	---	--	--	--



범례

 평가대상토지
  용도지역구분선
  평가건물3층이상

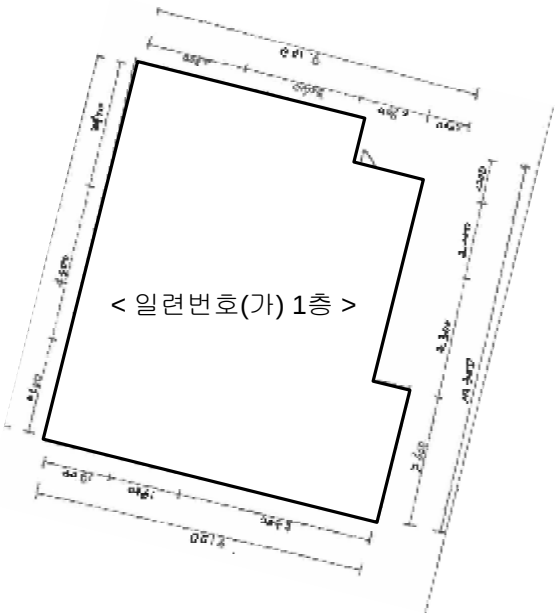
 도로선
  평가건물1층
  평가제외건물

 도시계획선
  평가건물2층
  제시외건물

건 물 개 황 도



S : 1/300

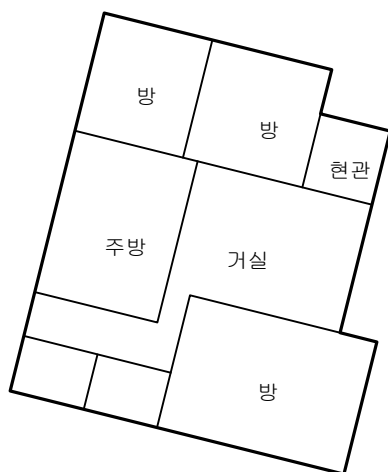


<면적산출근거>
일련번호(가) 1층 : 84.75㎡(공부면적 동일)

건물 내부 이용도



No Scale



< 일련번호(가) 1층 >

사 진 용 지



[일련번호1,2 주위환경 및 인근도로]



[일련번호1 전경]

사 진 용 지



[일련번호2 전경]



[일련번호3 주위환경 및 인근도로]

사 진 용 지



[일련번호3 전경]



[일련번호4 주위환경 및 인근도로]

사 진 용 지



[일련번호4 전경]



[일련번호 가 전경]

사 진 용 지



[제시외건물㉠]



[제시외건물㉡]

사 진 용 지



[제시외건물㉠]



[제시외건물㉡]

사 진 용 지



[제시외건물㉠]



[제시외건물㉠ 내부]



(주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 삼일 162602-41-00040

시행일자 : 2026. 02. 12.

수 신 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

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

2. 관련문서 2026.02.05.자 귀 제 『 2025-15291-A01 』 호로 의뢰하신 『 충청남도 보령시
미산면 대농리 262 외 3필지 』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에
참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부 끝.

(주) 감 정 평 가 법 인 삼 일
대 전 충 청 지 사 장 안 병 현

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 삼일 162602-41-00040호

한국자산관리공사 대전충남지역본부장 귀하

삼십팔만삼천구백원정 (₩383,900.-)

2026. 02. 05자 귀 제 『 2025-15291-A01 』 호로 의뢰하신 『 충청남도 보령시 미산면 대농리 262 외 3필지 』 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	● 평 가 수 수 료 ● □ 일반: 5천만원까지 기본수수료 공부발급비: 등기사항전부증명서 5,000원, 토지이용계획확인서 4,000원, 열람용등기사항전부증명서 1,400원, 전입세대확인서 500원 □ 평가수수료 : 200,000
(나)	여 비	114,200	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	10,900	
	기 타 실 비	14,000	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		149,100	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)		₩349,000	
부 가 가 치 세		₩34,900	
총 계		₩383,900	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩383,900	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(41-00040)로 하여주시기 바랍니다.

【 계 좌 번 호 】

◆ 기업은행(대전)

142-188000-04-011

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일 대전충청지사

TEL. 042-721-0097 FAX. 042-721-0997

[사업자등록번호 : 305-85-41752]