



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	20260408공매동해리
평가금액	63,488,000 원
평가기관 / 평가자	진솔감정평가사사무소 / 이명기
서명해쉬 페이지수	총 22 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	진솔감정평가사사무소 / 이명기	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-13 09:35:00.0

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

의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장
건명	충청남도 태안군 원북면 동해리 34-12 소재 물건 (2025-10549-A02)
감정서번호	20260408공매동해리



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.

진솔감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

이명기



(인)

감정평가액	육천삼백사십팔만팔천원정 (₩63,488,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	참다원농업회사법인(주) (2025-10549-A02)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시자료	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.04.10	2026.04.10 ~ 2026.04.10	2026.04.13		
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	3,968	토지	3,968	16,000	63,488,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩63,488,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세표

Page : 1

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 태안군 원북면 동해리	34-12	임야	보전관리지역	3,968	3,968	16,000	63,488,000	입목포함
합 계								₩63,488,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 태안군 원북면 동해리 34-12번지 토지(임야)에 대한 『한국자산관리공사 대전충남 지역본부의 공매』 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가 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 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당 사항 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 의미합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 10일로 함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2026년 04월 10일에 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 평가방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

[「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제3조 제1항] 감정평가업자가 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.

[「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항]

감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

(1) 본건의 지번, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시 목록에 따랐음.

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 개요

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 대상 토지 개요 ; 충청남도 태안군 원북면

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가 (원/m ²) 2025.01.01
1	동해리 34-12	임야	3968	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	6,310
비고				중.소경목의 소나무등이 자생한 자연림				

(3) 비교표준지 공시지가 선정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지 공시지가

기호	소재지	지목	면적(m²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m²) 2026.01.01
A	동해리 산184-3	임야	7438	자연림	보전관리	맹지	사다리 완경사	6,320

3) 선정사유

위 비교표준지는 본건 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역이 동일하며, 실제 이용상황 및 주변 환경 등이 유사한 것으로서 비교표준지로 선정함.

(4) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

용도지역	지가변동률(%)	계산식
		충청남도 태안군 (26.01.01~26.04.10) (보전관리)
		2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.080
보전관리	0.143	2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.043
		$(1 + 0.00080) * (1 + 0.00043 * 41/28)$
		≈ 1.00143
* 2026년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2026년 02월 지가변동률을 연장적용함.		

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

(6) 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1) 개별요인 분류

【임야지대】

조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	대등함
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
행정적 조건	토양, 토질	토양, 토질의 양부	1.05	본건은 표준지 대비 행정상의 규제 정도 등 행정적 조건에서 우세함
	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도		
		국.도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제 기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		

2) 개별요인 비교치 산정

기호	비교 표준지	접근조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
격차율= 접근조건*자연조건*행정적조건*기타조건						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정 히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근평가선례등 참고 가격자료

가. 인근 평가선례(출처: 한국감정평가협회,감정평가정보체계)

기호	소재지	구분	기준 시점	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
선례 1	대기리 9-24	기타	2025 05.29	보전관리	임야	자연림	53	22,000	8,910
	비고					세로불, 부정형 완경사			
선례 2	대기리 446-5	기타	2025 05.29	보전관리	임야	토지임야	130	25,000	9,800
	비고					세로불, 부정형 평지			

나. 인근 거래사례(출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	기준 시점	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
거래 1	동해리 8-2	매매	2024. 08.09	보전 관리	임야	토지임야	652	21,472	7,210
	비고					세로불, 부정형 완경사			
거래 2	동해리 629-2	매매	2024 09.19	보전 관리	임야	토지임야	692	18,007	7,210
	비고					세로불, 부정형 완경사			

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상인근	맹지	자연림 (보전관리)	16,000원/㎡ 내외수준

3) 격차율 산정

가.개요(표준지 기준 산정방식)

$$\begin{array}{l}
 \text{그 밖의 요인} \\
 \text{보정치}
 \end{array}
 =
 \frac{
 \begin{array}{l}
 \text{비교사례 토지단가}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{시점수정}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{지역요인}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{개별요인}
 }{
 \begin{array}{l}
 \text{비교표준지 공시지가}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{시점수정}
 }$$

나. 격차율 선정

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	사례1	22,000	1.00510	1.00	0.70	22,112	2.453
표준지	A	6,320	1.00143			6,329	
선정사유	표준지 인근지역에 소재하며 표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 비교 유사성이 높은 상기의 평가선례를 비교사례로 선정함.						
시점수정	충청남도 태안군 (25.05.29~26.04.10) (보전관리)						
	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.053						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.052 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.049 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.047 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.058 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.053 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.054 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.048 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.080 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.043				
	$\frac{(1 + 0.00053 * 3/31) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00043 * 41/28)}{1.00510}$				
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인 대등함				1.00
개별요인	접근조건	환경(자연)조건	행정적조건	기타조건	격차율계
	0.90	0.82	0.95	1.00	0.70
개별요인 비교의견 : 표준지는 비교사례지 대비 교통의 편부등 접근조건에서 열세함 지세등 자연조건에서 열세함, 행정상의규제정도등 행정적조건에서 열세함					

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

결정의견	인근지역의 지가수준, 매매사례, 평가전례 및 거래동향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함
그 밖의 요인 보정치	기호1: 2.45

(8) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	6,310	1.00143	1.00	1.05	2.45	16,255	16,000

*적용단가는 산출단가에서 유효숫자 2자리까지 표시함

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형 성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

(2) 거래사례의 선정

대상 부동산 인근지역에 소재하며 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 비교 유사성이 높은 상기의 거래사례(거래1)을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	구분	기준 시점	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
거래 1	동해리 8-2	매매	2024. 08.09	보전 관리	임야	토지임야	652	21,472	7,210
	비고				세로불, 부정형 완경사				
거래 2	동해리 629-2	매매	2024 09.19	보전 관리	임야	토지임야	692	18,007	7,210
	비고				세로불, 부정형 완경사				

(3) 사정보정

선정된 거래사례는 인근지역의 적정 거래가격수준에 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는바, 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

(4)시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
보전관리	1.016	충청남도 태안군 (24.08.09~26.04.10) (보전관리) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.060

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.058
 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.056
 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.052
 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.071
 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.588
 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.080
 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.043

$$\begin{aligned} & (1 + 0.00060 \times 23/31) \times (1 + 0.00058) \times (1 + 0.00056) \times (1 + 0.00052) \times (1 + 0.00071) \times (1 + 0.00588) \times (1 + 0.00080) \times (1 + 0.00043 \times 41/28) \\ & \approx 1.01016 \end{aligned}$$

* 2026년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2026년 02월 지가변동률을 연장 적용.

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

(6) 개별요인 비교

개별요인		비교치
조건	비교내용	
접근조건	본건은 사례지 대비 교통의 편부등 접근조건에서 열세함	0.90
자연조건	본건은 사례지 대비 지세등 자연조건에서 열세함	0.85
행정적조건	대등함	1.00
기타조건	대등함	1.00
개별요인 비교치	상승식	0.76

(7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	21,472	1.00	1.01016	1.00	0.76	16,484	16,000

*적용단가는 산출단가에서 유효숫자 2자리까지 표시함

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	토지가액 (원)	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	토지가액 (원)
1	16,000	3968	63,488,000	16,000	3968	63,488,000

(2) 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정된다고 판단되는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	금액 (원)
기호(1)	토지	16,000	3968	63,488,000

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청남도 태안군 원북면 대기리 소재, ‘대기리1구마을회관’ 북동측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 농경지, 임야등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며 남서측 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정 보통시 됨.

3. 형태,지세

부정형 완경사지.

4. 이용상황

중.소경목의 소나무등이 자생한 자연림.

5. 접면도로상황

맹지

6. 토지이용계획사항 등

보전관리지역, 가축사육제한구역(130m일부제한(소, 말 사육불가), 1500m일부제한(돼지,개,닭,오리,메추리 사육불가),300m일부제한(젓소,양,사슴 사육불가),준보전산지.

토지 감정평가요항표

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

7. 제시목록외의 물건

없음

8. 공부와의 차이

없음.

9. 기타

없음.

광역위치도



소재지	충청남도 태안군 원북면 동해리 34-12
-----	------------------------



지 적 도





