



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	260406-09-2207
평가금액	4,823,000 원
평가기관 / 평가자	리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 / 정문상
서명해쉬 페이지수	총 31 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 / 정문상	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-17 15:20:00.0
대표	리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 / 양종석	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-17 15:25:00.0
심사자	리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 / 양종석	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-17 15:28:00.0

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

건명: 충청남도 금산군 부리면 신촌리 362-7
소재 토지
[중량세무서(2025-15713-A01), 길남섭]
의뢰인: 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

감정평가서번호: 260406-09-2207

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)리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사장

대전광역시 유성구 은구비남로33번길 47-8 (지족동, 조현프라자 502호)
TEL.(042)335-0305 FAX.(042)335-0306



(토지)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
정문상

정문상

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 지사장 양충석



(서명또는인)

감정평가액	사백팔십이만삼천원정(W4,823,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목 적	공매[채납처분]			
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	길남섭 (2025-15713-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026.04.15	2026.04.06 ~ 2026.04.15	2026.04.15		
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	53	토지	53	91,000	4,823,000
	이		하	여	백	
	합 계					W4,823,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		양충석		(인)	
			양충석			

감정평가 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1.1 감정평가 목적

본건은 충청남도 금산군 부리면 신촌리 소재 '부리보건진료소' 북동측 원거리에 위치하는 토지에 대한 공매 [한국자산관리공사 대전충남지역본부] 목적의 감정평가임.

1.2 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

1.3 기준가치

1.3.1 개 설

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)에서는 "대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하되, 법령에 다른 규정이 있는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다" 라고 시장가치기준 원칙을 규정하고 있어 기준가치에 대한 결정이 필요함.

1.3.2 시장가치의 개념

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 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 가액을 말함.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.3.3 시장가치 외의 가치로 감정평가 할 수 있는 경우

법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음.

1.3.4 본건 감정평가시 적용한 기준가치

본건은 공매목적의 감정평가로서, 위의 특별한 사유에 해당되지 않아 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」에 의거 시장가치를 그 기준가치로 적용하였음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.4 대상물건의 개요

1.4.1 대상물건의 현황

1.4.1.1 토 지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡) (2025.01.01기준)
1	충청남도 금산군 부리면 신촌리 362-7	53.0	대	주거나지	계획관리	맹지	사다리 평 지	41,800

1.4.2 공법상의 제한 등

< 기호1 >

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(2025-10-30)(전 축종 제한 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>임.

1.4.3 주위환경

본건은 충청남도 금산군 부리면 신촌리 소재 '부리보건진료소' 북동측 원거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 등으로 형성된 취락지대임.

1.5 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 4월 15일을 기준시점으로 정함.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.6 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 4월 6일~2026년 4월 15일이며, 현장조사를 통하여 대상물건 및 주위 현황, 공부 및 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

1.7 기타사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 조건

2.1 의뢰인이 제시한 감정평가 조건

없 음.

2.2 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 방법

3.1 감정평가방법 개관

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 및 공시지가기준법이 있음.

원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가 산출근거 및 결정의견

3.2 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있으며, 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하였음.

3.3 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3.4 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

4. 토지가격 산출근거

4.1 공시지가 기준법에 의한 시산가액

4.1.1 비교표준지의 선정

4.1.1.1 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2026.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	충청남도 금산군 부리면 신촌리 386-1	309.0	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	49,400	

4.1.1.2 비교표준지 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 기준시점 현재 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가를 선정하되, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 용도지역등) 이 같거나 유사한 표준지를 선정하여 본 감정평가에 적용하였음.

선정 표준지	기호(A)
--------	-------

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.2 시점수정

4.1.2.1 지가변동률

(기준시점일: 2026-04-15)

적용 표준지	구 분	기 간	변동률 (%)	산 식
A	충청남도 금산군 계획관리지역	2026.01.01 ~ 2026.04.15	0.199	충청남도 금산군 (26.01.01~26.04.15) (계획관리) 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.110 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.054 (1 + 0.00110) * (1 + 0.00054 * 46/28) ≒ 1.00199

※ 시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

4.1.2.2 생산자물가상승률(2020=100)

$$\frac{2026\text{년 } 02\text{월 지수}}{2025\text{년 } 12\text{월 지수}} = \frac{123.25}{121.76} \quad \text{≒} \quad 1.224\%$$

4.1.2.3 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 기업 상호간에 거래되는 재화 및 서비스에 대한 평균적인 변동률을 나타내는 지표로 본건 지역의 지가변동요인을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단하여 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

4.1.3 지역요인 비교

비교표준지는 본건 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역에 속하는 바, 지역요인 대등함(1.000).

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.4. 개별요인 비교

본건 평가대상토지와 비교표준지간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조건	항목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성 공공시설의 접근성(관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부, 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질등
획지조건	규모, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등)
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토양오염상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가 산출근거 및 결정의견

▣ 개별요인 비교항목

[공업지대]

조건	항목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성, 판매 및 원료구입시장과의 접근성
		인력수급의 난이도
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성
환경조건	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상, 고저 등	면적, 형상, 고저(경사지 등)
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황, 토양오염	토지이용상황, 토양오염 상태 및 정화비용등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도
		기타규제(거래 및 업종의제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

▣ 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
환경조건	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
획지조건	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
	규모, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등)
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	토지이용상황, 토양오염 상태 및 정화비용등
		용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가 산출근거 및 결정의견

▣ 개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성, 출하지와의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상, 고저 등	면적, 형상, 고저(경사지 등), 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황, 토양오염	토지이용상황, 토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

▣ 개별요인 비교항목

[임야지대]

조건	항목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출용이성	임목 반출의 용이성 및 시장접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저(경사지등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황, 임상 등	토지이용상황 등, 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 : 1 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열 비교	비 고
가로 조건 (1)	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	0.85	열세	대상토지는 표준지 대비 가로의 구조 상태 등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건 (2)	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건 (3)	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
		기타 재해의 위험성				
획지 조건 (4)	규모, 형상등	면적	1.00	0.90	열세	대상토지는 표준지 대비 면적 등에서 열세함.
		형상				
	고저 등	고저(경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건 (5)	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
기타 조건 (6)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5)×(6) =			1.000	0.765	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.5 그 밖의 요인 보정

4.1.5.1 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다38207판결 (2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정 평가사례, 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

4.1.5.2 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	해당년도 개별공시지가 (원/㎡)	목적	비고
가	부리면 신촌리 251-1	대	계획관리	단독	2024-08-27	110,000	43,200	공매	
나	부리면 신촌리 476	대	계획관리	단독	2022-08-18	95,000	52,200	법원 경매	
다	부리면 신촌리 527-2	대	보전관리	주거기타	2025-01-22	130,000	40,300	시가 참고	

[출처:감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

4.1.5.3 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	총거래금액 (원)	토지추정단가 (원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ	부리면 신촌리 475-3	대	주거용	계획관리	215.0	26,000,000	120,930	2023-01-31	토지 거래
ㄴ	부리면 신촌리 400-1	대	주거나지	계획관리	154.0	18,326,000	119,000	2022-12-05	토지 거래

[출처:감정평가정보체계(한국부동산원)]

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.5.4 인근지역의 지가수준

구분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근지역	계획관리	주거용	취락지대	맹지	80,000 ~ 90,000 내외

4.1.5.5 그 밖의 요인 보정을 산정

① 사례선정

평가대상토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 비교사례 기호[가]를(을) 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인의 보정률} &= \frac{\text{비교사례 기준 비교표준지의 가격}}{\text{기준시점 현재 표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	비교사례	사례단가	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
	비교표준지	공시지가						
A	가	110,000	-	1.01201	1.000	1.071	119,224	2.408
	A	49,400	-	1.00199	-	-	49,498	

감정평가 산출근거 및 결정의견

③-1. 비교사례 시점수정

(기준시점일: 2026-04-15)

적용사례	구 분	기 간	변동률 (%)	산 식
가	충청남도 금산군 계획관리지역	2024.08.27 ~ 2026.04.15	1.201	충청남도 금산군 (24.08.27~26.04.15) (계획관리) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.053 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.051 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.056 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.054 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.053 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.776 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.110 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.054 $(1 + 0.00053 * 5/31) * (1 + 0.00051) *$ $(1 + 0.00056) * (1 + 0.00054) *$ $(1 + 0.00053) * (1 + 0.00776) *$ $(1 + 0.00110) * (1 + 0.00054 * 46/28)$ ≒ 1.01201

※ 시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

③-2. 비교사례 개별요인비교

표준지 기호	비교사례 기호	비교항목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
A	가	1.05	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.071
		비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건에서 우세함.						

감정평가 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 격차율 및 인근지역 지가수준 등을 종합 고려하여 비교 표준지에 대하여 다음과 같은 그 밖의 요인을 적용하여 감정평가하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인
A	2.40

4.1.6 공시지가 기준법에 의한 시산가액

대상지 기호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	비고
1	A	49,400	1.00199	1.000	0.765	2.40	90,878	

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2 거래사례 비교법에 의한 시산가액

4.2.1 평가방법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

4.2.2 거래사례의 선정

4.2.2.1 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	총거래금액 (원)	토지추정단가 (원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ	부리면 신촌리 475-3	대	주거용	계획관리	215.0	26,000,000	120,930	2023-01-31	토지 거래

4.2.2.2 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(ㄱ)를(을) 선정함.

4.2.3 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로, 상기 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.000).

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2.4 시점수정

(기준시점일: 2026-04-15)

적용사례	구 분	기 간	변동률 (%)	산 식
ㄱ	충청남도 금산군 계획관리지역	2023.01.31 ~ 2026.04.15	1.551	충청남도 금산군 (23.01.31~26.04.15) (계획관리) 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.014 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.014 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.019 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.015 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.009 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.001 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.020 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.016 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.025 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.012 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.013 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.021 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.518 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.776 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.110 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.054 $(1 - 0.00014 * 1/31) * (1 - 0.00014) * (1 - 0.00019) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00009) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00518) * (1 + 0.00776) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00054 * 46/28)$ ≒ 1.01551

※ 시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 자가변동률을 기준으로 일수만분하여 연장적용함.

4.2.5 지역요인 비교

거래사례는 본건 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역에 속하는 바, 지역요인 대등함(1.000).

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2.6 개별요인 비교

대상지 기호	거래사례 기호	비교항목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1	ㄱ	0.85	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765
		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 구조 등의 상태), 획지조건(면적, 접근도로 상태 등)에서 열세함.						

4.2.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	비고
1	ㄱ	120,930	1.000	1.01551	1.000	0.765	93,946	

4.3 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 평가방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 각각의 평가방식에 의한 시산가액이 유사한 범위내로 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

대상지 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	토지결정단가 (원/㎡)	비고
1	90,878	93,946	91,000	

감정평가 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가액 결정의견

본건은 충청남도 금산군 부리면 신촌리 소재 '부리보건진료소' 북동측 원거리에 위치하는 토지로서, 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상태, 접면, 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가명세표

페이지: 1

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 금산군 부리면 신촌리	362-7	대	계획관리지역	53	53	91,000	4,823,000	
	합 계							₩4,823,000.-	
				이	하	여	백		

토 지 평 가 요 항 표

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

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청남도 금산군 부리면 신촌리 소재 '부리보건진료소' 북동측 원거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 등으로 형성된 취락지대임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통인 편임.

3. 형태, 지세

본건은 사다리형 평지임.

4. 이용상황

본건은 주거나지 상태임.

5. 접면도로상황

지적도 및 현황 맵지 상태임.

토 지 평 가 요 항 표

Page : 2

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 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 |

6. 토지이용계획사항 등

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(2025-10-30)(전 축종 제한 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>임.

7. 제시목록외의 물건

없 음.

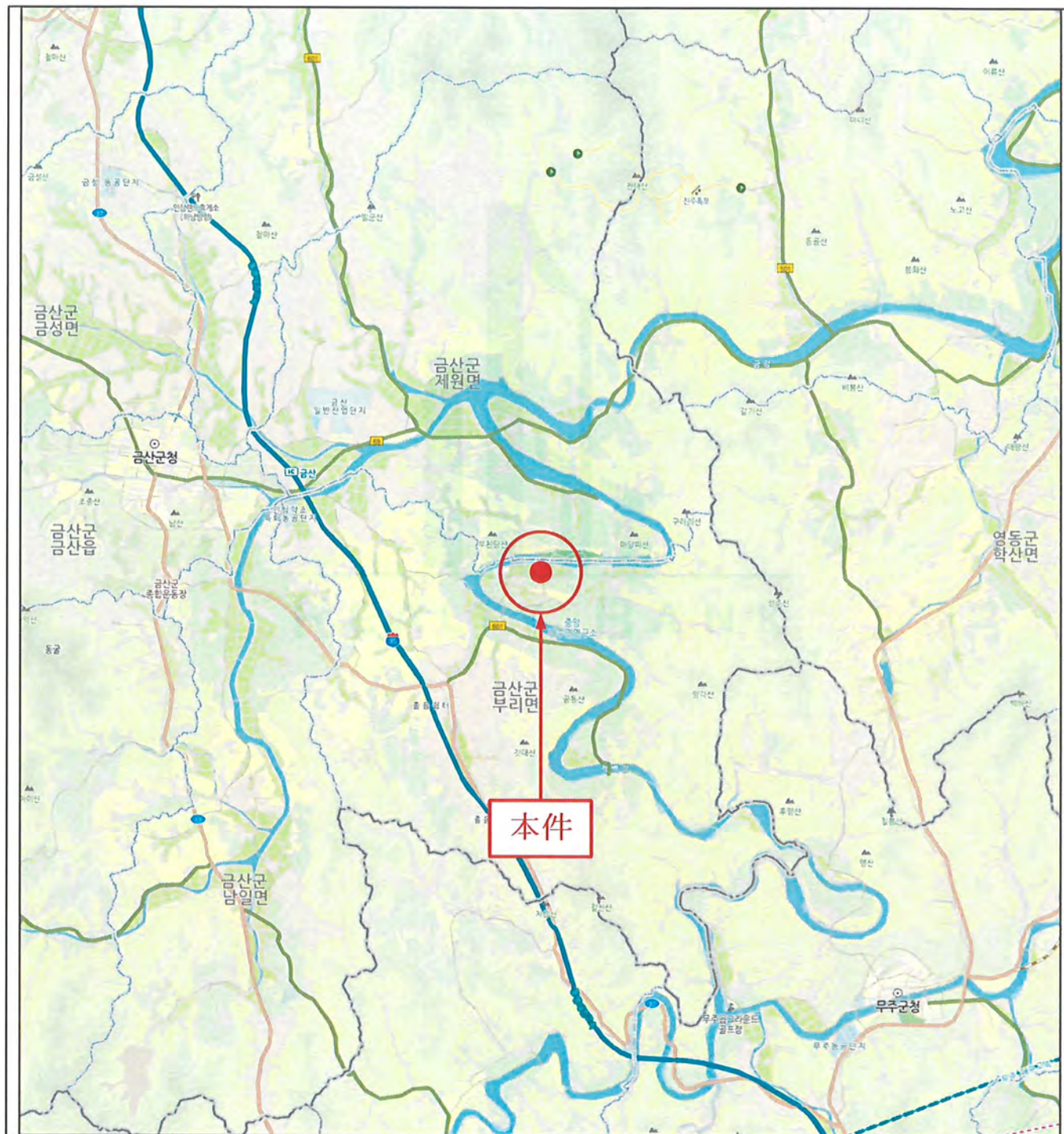
8. 공부와의 차이

없 음.

9. 기타

임대관계 미상임.

충청남도 금산군 부리면 일원



위 치 도

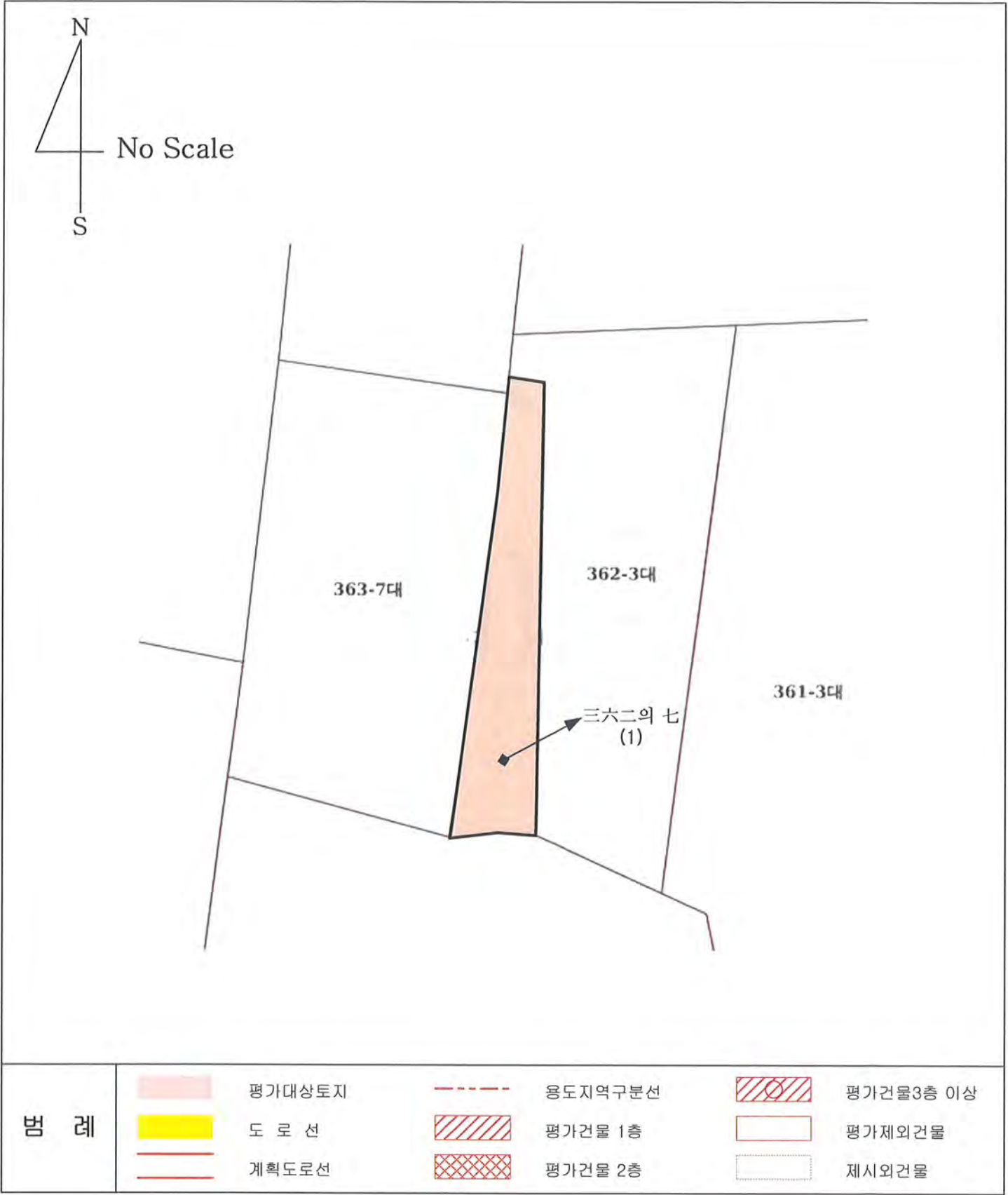


소 재 지

충청남도 금산군 부리면 신촌리 362-7



지 적 개 황 도



사 진 용 지



본건 기호(1) 토지 전경



본건 기호(1) 토지 전경