



## 감정평가서 전자서명(원본) 증명서

### 《기본 정보》

|            |                        |
|------------|------------------------|
| 감정서번호      | D42604-K-1301          |
| 평가금액       | 62,667,000 원           |
| 평가기관 / 평가자 | 태평양감정평가법인 대전충남지사 / 명현식 |
| 서명해쉬 페이지수  | 총 31 페이지               |

### 《서명자 정보》

| 구분    | 소속 / 성명                | 서명해쉬(일부)             | 서명시간                  |
|-------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| 담당평가사 | 태평양감정평가법인 대전충남지사 / 명현식 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-04-21 16:59:00.0 |
| 대표    | 태평양감정평가법인 대전충남지사 / 명현식 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-04-21 17:00:00.0 |
| 심사자   | 태평양감정평가법인 대전충남지사 / 정열우 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-04-21 16:59:00.0 |

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

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| 감정평가서번호 | D42604-K-1301                                |
| 건명      | 충청남도 보령시 청라면 향천리 84 소재<br>토지(2025-03694-A01) |
| 의뢰인     | 한국자산관리공사<br>대전충남지역본부장                        |

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)태평양감정평가법인 대전충남지사(직인생략)  
Pacific Appraisal Co., Ltd

대전광역시 유성구 지족로 282 201호(지족동, 코오롱타워2)

대표전화 : 042-716-0124 FAX : 042-716-0125

# 대 상 물 건 현 황

|       |                                           |
|-------|-------------------------------------------|
| 건 명   | 충청남도 보령시 청라면 향천리 84 소재 토지(2025-03694-A01) |
| 소 재 지 | 충청남도 보령시 청라면 향천리 84                       |



# ( 토 지 ) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사

(명 현 식)

(주)태평양감정평가법인 대전충남지사

지 사 장

명

현

식

(인)

(서명날인)

감정평가액 : 육천이백육십육만칠천원정 (₩62,667,000.-)

|                |                              |              |              |              |
|----------------|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 의뢰인            | 한국자산관리공사<br>대전충남지역본부장        | 감정평가목적       | 공매(국세,지방세)   |              |
| 제출처            | 한국자산관리공사<br>대전충남지역본부         | 기준가치         | 시장가치         |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | 이성준<br>(2025-03694-A01)      | 감정평가조건       | -            |              |
| 목록표시근거         | 등기사항전부증명서,<br>토지대장,<br>귀제시목록 | 기준시점         | 조사기간         | 작성일          |
| 기타참고사항         | -                            | 2026. 04. 14 | 2026. 04. 14 | 2026. 04. 17 |

| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰) |                           | 사정 |                           | 감정평가액  |             |
|----------------------------|------------|---------------------------|----|---------------------------|--------|-------------|
|                            | 종별         | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 종별 | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 단가     | 금액          |
|                            | 토지         | 2,321                     | 토지 | 2,321                     | 27,000 | 62,667,000  |
|                            |            |                           | 이  | 하                         | 여      | 백           |
|                            |            |                           |    |                           |        |             |
|                            |            |                           |    |                           |        |             |
|                            | 합계         |                           |    |                           |        | ₩62,667,000 |

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

심사자 : 감 정 평 가 사

심

사

자

(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 보령시 청라면 향천리 “향천1리분향경로당” 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 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.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「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.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 4월 14일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2026년 4월 14일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m<sup>2</sup>)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 소재지 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건의 위치확인은 지적도 등 공부자료 및 위성사진, 현장 목측 등을 기준하였습니다.
- 본건의 정확한 지적 경계 및 위치 확인은 별도의 측량을 요하므로 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지는 공부상 지목 '묘지'이나 현황은 '전' 및 '휴경지' 등으로 이용 중이므로 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 중 휴경지 부분에 육안으로 판별하기 어려운 분묘가 소재할 수 있으므로 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

| 일련<br>번호 | 소재지        | 지번 | 면적(㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 지목 | 도로접면 | 형상<br>지세  | 2025년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----------|------------|----|-------|------|------|----|------|-----------|--------------------------|
| 1        | 청라면<br>향천리 | 84 | 2,321 | 농림지역 | 전    | 묘지 | 맹지   | 부정형<br>평지 | 12,800                   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 둘째 자리 미만 반올림]

| 기호 | 소재지                 | 토지면적(㎡)    | 용도지역 | 이용상황 | 거래일자       | 총거래금액(원)                | 토지단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------------|------------|------|------|------------|-------------------------|---------------|
|    |                     | 건물면적(㎡)    |      | 지 목  |            | 토지거래가액(원) <sup>1)</sup> |               |
| ㄱ  | 청라면<br>의평리<br>332-9 | 2,208<br>- | 농림지역 | 답    | 2024.06.10 | 72,864,000              | 33,000        |
|    |                     |            |      | 답    | -          | 72,864,000              |               |
| ㄴ  | 청라면<br>향천리<br>709   | 2,826<br>- | 농림지역 | 답    | 2026.03.27 | 85,000,000              | 30,000        |
|    |                     |            |      | 답    | -          | 85,000,000              |               |

[출처: 등기사항전부증명서]

### 2. 감정평가사례

| 기호 | 소재지                | 토지면적(㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 기준시점       | 감정평가목적 | 토지단가<br>(원/㎡) |
|----|--------------------|---------|------|------|------------|--------|---------------|
|    |                    |         |      | 지 목  |            |        |               |
| a  | 청라면<br>장산리<br>68-3 | 2,260   | 농림지역 | 답    | 2024.06.20 | 기타     | 32,000        |
|    |                    |         |      | 답    |            |        |               |
| b  | 청라면<br>장산리<br>52-1 | 1,711   | 농림지역 | 답    | 2024.12.10 | 담보     | 29,000        |
|    |                    |         |      | 답    |            |        |               |

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 인근지역 가격수준

| 주위환경      | 용도지역 | 이용상황 | 도로접면 | 가격수준(원/㎡)     | 비 고   |
|-----------|------|------|------|---------------|-------|
| 마을주변 농경지대 | 농림지역 | 답    | 맹지   | 27,000~30,000 | 본건 유사 |

### 4. 경매통계

| 용도별 | 충남 보령시 2025년 04월 ~ 2026년 03월 |             |         |     |      |        |
|-----|------------------------------|-------------|---------|-----|------|--------|
| 구분  | 낙찰가                          |             |         | 낙찰건 |      |        |
|     | 총감정가                         | 총낙찰가        | 낙찰가율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 낙찰률(%) |
| 전   | 1,505,469,460                | 734,673,000 | 48.8    | 91  | 11   | 12.1   |

[출처:인포케어]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법의 적용

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

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

#### 가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2026.01.01]

| 일련<br>번호 | 비<br>교<br>표<br>준<br>지 | 소재지        | 지<br>번 | 면적(㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 지<br>목 | 도로접면  | 형<br>상<br>지<br>세 | 공시지가<br>(원/㎡) |
|----------|-----------------------|------------|--------|-------|------|------|--------|-------|------------------|---------------|
| 1        | A                     | 청라면<br>향천리 | 86-4   | 2,028 | 농림지역 | 답    | 답      | 세로(가) | 부정형<br>평지        | 14,600        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

#### ■ 지가변동률

| 비교표준지 | 지 역      | 용도지역 | 지가변동률(%)                                                           |
|-------|----------|------|--------------------------------------------------------------------|
| A     | 충청남도 보령시 | 농림지역 | 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.083<br>2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.040 |

#### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

| 일련<br>번호 | 비 교<br>표준지 | 기 간                        | 계 산 식                                             | 시점수정치   |
|----------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------|---------|
| 1        | A          | 2026.01.01<br>~ 2026.04.14 | $(1 + 0.00083) \times (1 + 0.00040 \times 45/28)$ | 1.00147 |

### 다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

| 결 정 의 건                           | 지역요인 비교치 |
|-----------------------------------|----------|
| 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. | 1.000    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

### ■ 개별요인 비교항목 [농경지대]

| 조 건     | 항 목            | 세 항 목                |
|---------|----------------|----------------------|
| 가 로 조 건 | 접근도로의 상태       | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등    |
|         | 농로의 상태         | 농로의 폭, 포장 등          |
| 접 근 조 건 | 교통의 편의성        | 인근 취락과의 접근성          |
|         |                | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성   |
|         |                | 출하지와의 접근성            |
| 환 경 조 건 | 자연환경           | 토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등 |
|         | 관개, 배수         | 관개의 양부, 배수의 양부       |
|         | 재해의 위험성        | 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성  |
| 획 지 조 건 | 규모, 형상 등       | 면적, 형상               |
|         | 고저 등           | 고저(경사지 등), 경사의 방향    |
|         | 경작의 장애         | 장애물에 의한 장애의 정도       |
|         | 토지이용상황         | 토지이용상황 등             |
|         | 토양오염           | 토양오염 상태 및 정화비용 등     |
| 행정적조건   | 행정상의 조장 및 규제정도 | 규제의 정도               |
| 기 타 조 건 | 기타             | 장래의 동향, 기타           |

### ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

| 일련<br>번호                             | 비 교<br>표준지 | 가로   | 접근   | 환경   | 획지   | 행정적  | 기타   | 개별요인<br>비교치 |
|--------------------------------------|------------|------|------|------|------|------|------|-------------|
| 1                                    | A          | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.850       |
| 본건은 비교표준지 대비 가로조건(농로의 상태 등)에서 열세합니다. |            |      |      |      |      |      |      |             |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

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

### ■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

| 구분       | 기호 | 소재지                | 토지면적(㎡) | 용도지역 | 이용상황<br>지 목  | 기준시점       | 감정평가목적 | 토지단가<br>(원/㎡) |
|----------|----|--------------------|---------|------|--------------|------------|--------|---------------|
| 평가<br>사례 | a  | 청라면<br>장산리<br>68-3 | 2,260   | 농림지역 | 답<br>——<br>답 | 2024.06.20 | 기타     | 32,000        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

| 구분                 | 비교사례  | 비교사례단가(원/㎡)                                                                                   |         | 시점수정  | 지역요인  | 개별요인   | 산출단가<br>(원/㎡) | 격차율         |
|--------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|-------|--------|---------------|-------------|
|                    | 비교표준지 | 표준지공시지가(원/㎡)                                                                                  |         |       |       |        |               |             |
| 비교사례 기준<br>비교표준지가액 | a     | 32,000                                                                                        | 1.01122 | 1.000 | 0.988 | 31,971 | 2.186         |             |
| 기준시점<br>비교표준지가액    | A     | 14,600                                                                                        | 1.00147 | -     | -     | 14,621 |               |             |
| 산출내역               | 시점수정  | 충청남도 보령시 농림지역 지가변동률 (2024.06.20 ~ 2026.04.14)                                                 |         |       |       |        |               |             |
|                    | 지역요인  | 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.                                                       |         |       |       |        |               |             |
|                    | 개별요인  | 가로                                                                                            | 접근      | 환경    | 획지    | 행정적    | 기타            | 개별요인<br>비교치 |
|                    |       | 1.02                                                                                          | 1.00    | 1.00  | 0.95  | 1.02   | 1.00          | 0.988       |
|                    |       | 비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(농로의 상태 등) 및 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 우세하나 획지조건(형상 등)에서 열세하여 전반적으로 열세합니다. |         |       |       |        |               |             |

## ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

| 일련<br>번호 | 비 교<br>표준지 | 결 정 의 건                                                                            | 그 밖의 요인<br>보정치 |
|----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1        | A          | 인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준,<br>경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다. | 2.18           |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### ■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 둘째 자리 미만 반올림]

| 일련<br>번호 | 비교표준지<br>공시지가(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 그 밖의 요인 | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----------|--------------------|---------|-------|-------|---------|---------------|
| 1        | 14,600             | 1.00147 | 1.000 | 0.850 | 2.18    | 27,000        |

#### ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

| 일련<br>번호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) |
|----------|-----------|---------|---------------------|
| 1        | 27,000    | 2,321   | 62,667,000          |
| 합계       |           | 2,321   | 62,667,000          |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

### 가. 거래사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### ■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

| 일련<br>번호 | 거래<br>사례 | 소재지   | 토지면적(㎡)     | 용도지역 | 이용상황   | 거래일자       | 총거래금액(원)   | 토지단가<br>(원/㎡) |
|----------|----------|-------|-------------|------|--------|------------|------------|---------------|
|          |          |       | 건물면적(㎡)     |      | 지    목 | 사용승인일      | 토지거래가액(원)  |               |
| 1        | ㄱ        | 청라면   | 2,208       | 농림지역 | 답      | 2024.06.10 | 72,864,000 | 33,000        |
|          |          | 의평리   | -           |      | 답      | -          | 72,864,000 |               |
|          |          | 332-9 | 토지만의 거래입니다. |      |        |            |            |               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

| 결 정 의 건                                                       | 사정보정치 |
|---------------------------------------------------------------|-------|
| 거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다. | 1.000 |

### 다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 지가변동률

| 거래사례 | 지 역      | 용도지역 | 지가변동률(%)                        |
|------|----------|------|---------------------------------|
| ㄱ    | 충청남도 보령시 | 농림지역 | 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.068 |
|      |          |      | 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.066 |
|      |          |      | 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.032 |
|      |          |      | 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.070 |
|      |          |      | 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.108 |
|      |          |      | 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.054 |
|      |          |      | 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.068 |
|      |          |      | 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.547 |
|      |          |      | 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.083 |
|      |          |      | 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.040 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

| 일련<br>번호 | 거래<br>사례 | 기<br>간                     | 계<br>산<br>식                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 시점수정치   |
|----------|----------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1        | ㄱ        | 2024.06.10<br>~ 2026.04.14 | $  \begin{aligned}  & ( 1 + 0.00068 \times 21/30 ) \times ( 1 + 0.00066 ) \times \\  & ( 1 + 0.00032 ) \times ( 1 + 0.00070 ) \times \\  & ( 1 + 0.00108 ) \times ( 1 + 0.00054 ) \times \\  & ( 1 + 0.00068 ) \times ( 1 + 0.00547 ) \times \\  & ( 1 + 0.00083 ) \times ( 1 + 0.00040 \times 45/28 )  \end{aligned}  $ | 1.01145 |

## 라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

## ■ 지역요인 비교

| 결<br>정<br>의<br>견                 | 지<br>역<br>요<br>인<br>비<br>교<br>치 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. | 1.000                           |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [농경지대]

| 조 건     | 항 목            | 세 항 목                |
|---------|----------------|----------------------|
| 가 로 조 건 | 접근도로의 상태       | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등    |
|         | 농로의 상태         | 농로의 폭, 포장 등          |
| 접 근 조 건 | 교통의 편의성        | 인근 취락과의 접근성          |
|         |                | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성   |
|         |                | 출하지와의 접근성            |
| 환 경 조 건 | 자연환경           | 토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등 |
|         | 관개, 배수         | 관개의 양부, 배수의 양부       |
|         | 재해의 위험성        | 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성  |
| 획 지 조 건 | 규모, 형상 등       | 면적, 형상               |
|         | 고저 등           | 고저(경사지 등), 경사의 방향    |
|         | 경작의 장애         | 장애물에 의한 장애의 정도       |
|         | 토지이용상황         | 토지이용상황 등             |
|         | 토양오염           | 토양오염 상태 및 정화비용 등     |
| 행정적조건   | 행정상의 조장 및 규제정도 | 규제의 정도               |
| 기 타 조 건 | 기타             | 장래의 동향, 기타           |

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

| 일련<br>번호                                                                                                       | 거래<br>사례 | 가로   | 접근   | 환경   | 획지   | 행정적  | 기타   | 개별요인<br>비교치 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|-------------|
| 1                                                                                                              | ㄱ        | 0.83 | 1.03 | 1.00 | 0.95 | 1.02 | 1.00 | 0.828       |
| 본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 우세하나, 가로조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세하여 전반적으로 열세합니다. |          |      |      |      |      |      |      |             |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### ■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 둘째 자리 미만 반올림]

| 일련<br>번호 | 거래사례단가(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 적용단가(원/㎡) |
|----------|-------------|-------|---------|-------|-------|-----------|
| 1        | 33,000      | 1.000 | 1.01145 | 1.000 | 0.828 | 28,000    |

#### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

| 일련<br>번호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) |
|----------|-----------|---------|---------------------|
| 1        | 28,000    | 2,321   | 64,988,000          |
| 합계       |           | 2,321   | 64,988,000          |

### 3. 토지 시산가액

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) |
|------|---------------------|---------------------|
| 1    | 62,667,000          | 64,988,000          |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하 여 공시지가기 준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

| 구 분 | 감정평가액(원)   |
|-----|------------|
| 부동산 | 62,667,000 |
| 합 계 | 62,667,000 |

( 토 지 ) 감 정 평 가 명 세 표

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번 | 지목<br>용도 | 용도지역<br>구 조 | 면 적(㎡) |       | 감 정 평 가 액 |               | 비 고               |
|----------|---------------------------|----|----------|-------------|--------|-------|-----------|---------------|-------------------|
|          |                           |    |          |             | 공 부    | 사 정   | 단 가(원/㎡)  | 금 액(원)        |                   |
| 1        | 충청남도<br>보령시<br>청라면<br>향천리 | 84 | 묘지       | 농림지역        | 2,321  | 2,321 | 27,000    | 62,667,000    | 현황 '전' 및<br>'휴경지' |
|          | 합 계                       |    |          |             |        |       |           | ₩62,667,000.- |                   |
|          |                           |    |          | 이           | 하      | 여     | 백         |               |                   |

## ( 토 지 ) 감 정 평 가 요 항 표

|                     |                                                                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지 리 적 위 치           | 본건은 충청남도 보령시 청라면 향천리 소재 "향천1리분향경로당" 북서측 인근에 위치합니다.                                                             |
| 주 위 환 경             | 본건 주위는 마을주변 농경지대로서 제반 입지여건은 무난한 것으로 판단됩니다.                                                                     |
| 교 통 환 경             | 본건은 인접 토지를 통해 접근 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.                                                          |
| 접 면 도 로             | 일련번호(1) : 인접 토지를 통해 접근이 가능합니다.                                                                                 |
| 지세 및 형상             | 일련번호(1) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 토지입니다.                                                                 |
| 이 용 상 태             | 일련번호(1) : 전 및 휴경지 등으로 이용 중입니다.                                                                                 |
| 토지이용계획 및<br>공법상제한사항 | 일련번호(1) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및<br>이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한<br>특별법> |
| 제시목록 외의 물건          | 해당사항 없습니다.                                                                                                     |
| 공부와의 차이             | 일련번호(1) : 공부상 지목이 '묘지'이나, 현황 '전' 및 '휴경지' 등으로 이용 중입니다.                                                          |
| 그 외 특이사항            | 일련번호(1) : 본건 토지 중 휴경지 부분에는 활잡목 등이 다수 소재하고 있으며, 해당 부<br>분에 육안으로 판별하기 어려운 분묘가 소재할 수 있으므로 공매 진행 시 참고하시기 바랍<br>니다. |

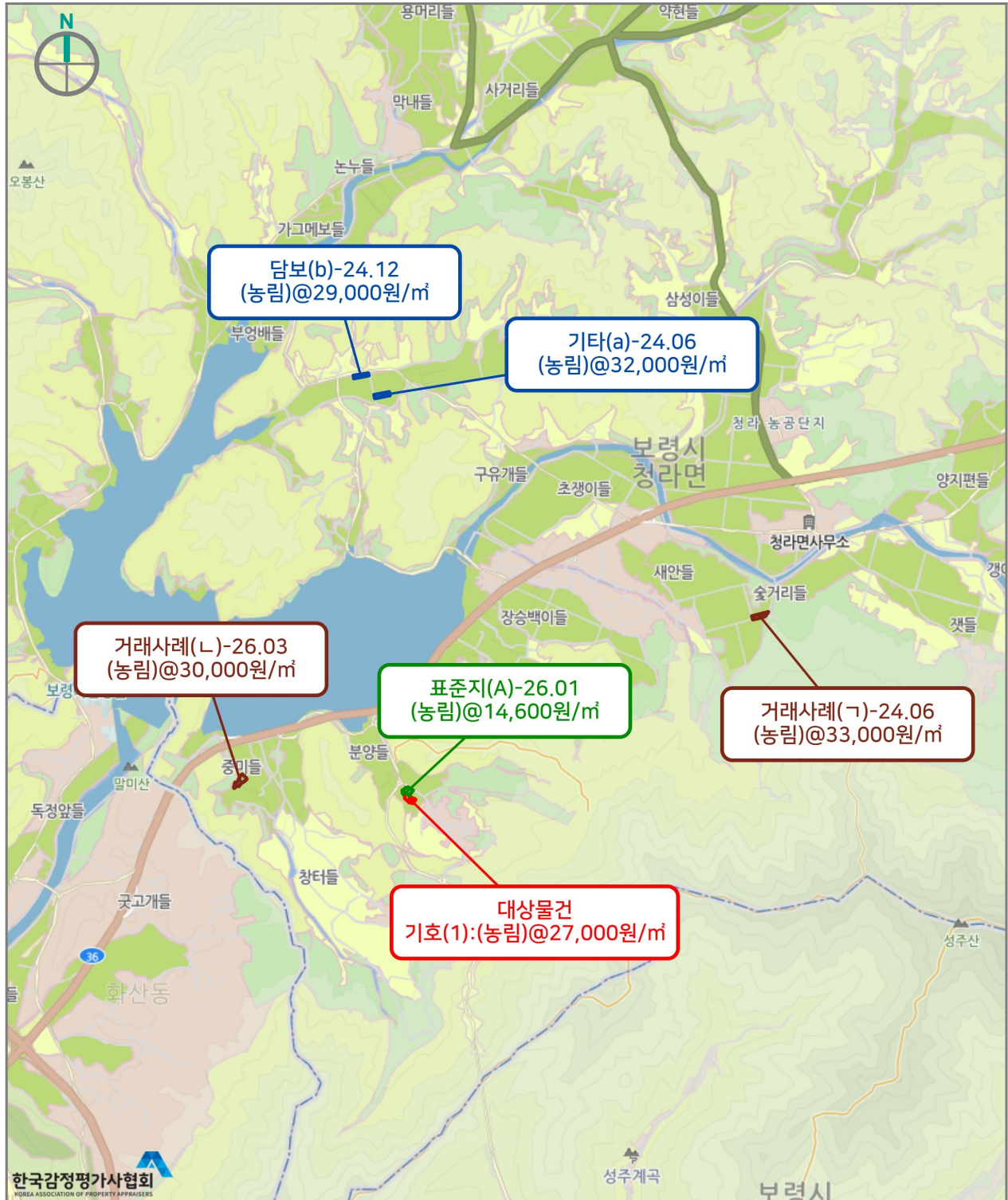
# 광역위치도

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 소재지 | 충청남도 보령시 청라면 향천리 84 |
|-----|---------------------|

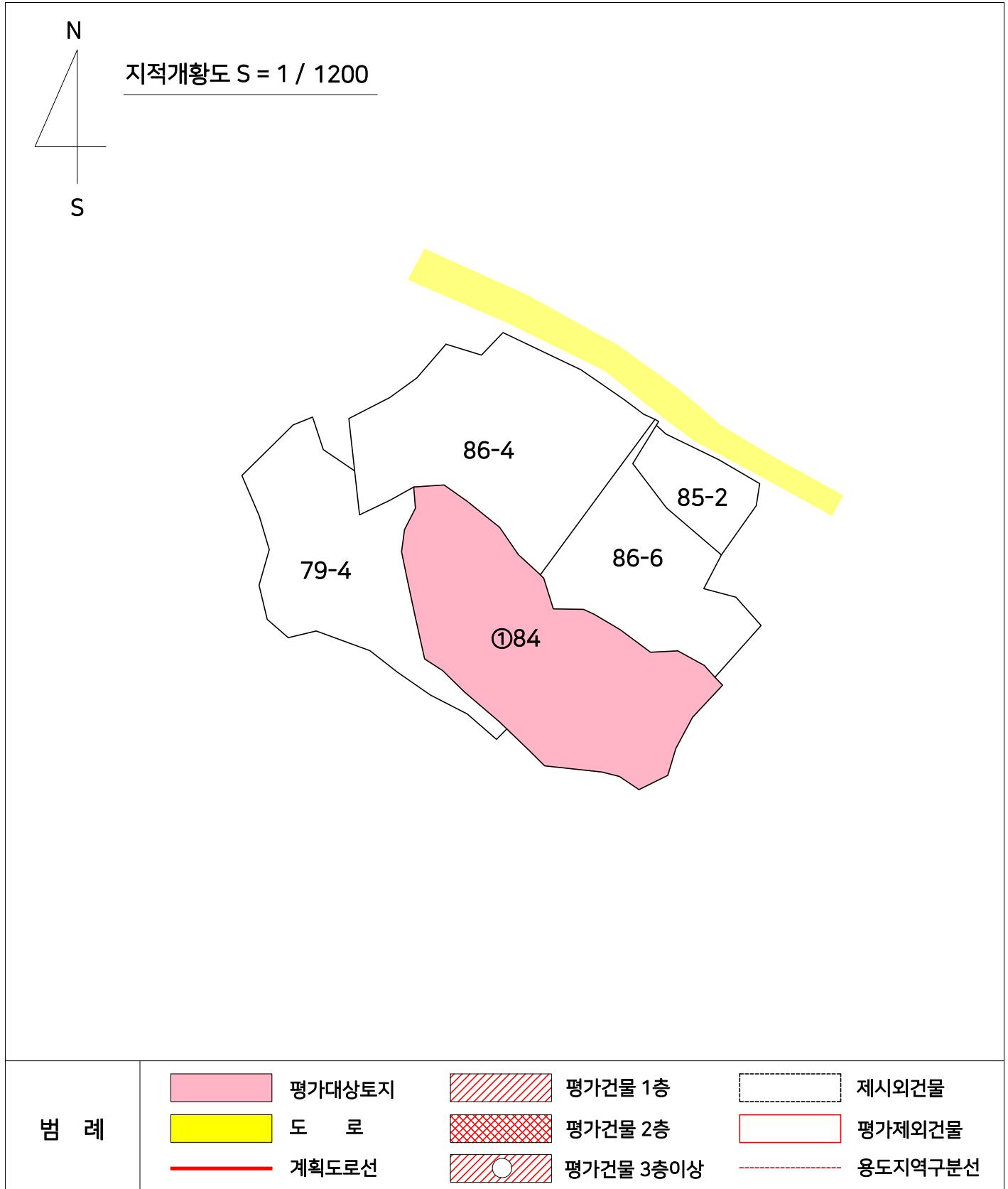


# 상 세 위 치 도

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 소재지 | 충청남도 보령시 청라면 향천리 84 |
|-----|---------------------|



# 지 적 및 건 물 개 황 도



# 사 진 용 지



본건 '전' 전경



본건 '휴경지' 전경

# 사 진 용 지



주변 환경