



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	NK26032402
평가금액	9,888,900 원
평가기관 / 평가자	남경흥감정평가사사무소 / 남경흥
서명해쉬 페이지수	총 23 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	남경흥감정평가사사무소 / 남경흥	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-27 23:07:00.0

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

의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장
건 명	충청남도 천안시 동남구 광덕면 광덕리 588-2번지 [문서번호: 2023-09476-A02] 공매(채납처분)
평가서번호	NK26032402



남경흥감정평가사사무소

N.K.H appraisal office

31074 / 충청남도 천안시 서북구 2공단1로 59-3
Tel.(041) 561-1848(代)/FAX.(041) 561-1849

(토지)감정평가표

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

감정평가사
남경홍



감정평가액	구백팔십팔만팔천구백원정 (₩9,888,900.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양재춘 (2023-09476-A02)	감정평가 조 건	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-	2026.03.26	2026.03.25 ~ 2026.03.26	2026.03.26	

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	1 714x- 4 이	토지	178.5 하 여	- 백	9,888,900	
	합 계					₩9,888,900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 광덕면 광덕리 소재 “온사랑교회” 서측 인근에 위치하고 있는 “충청남도 천안시 광덕면 광덕리 588-2번지” 토지로서 공매(국세, 지방세)목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026. 03. 26.을 기준시점으로 함.

4. 감정평가방법

가. 본건은 부동산가격공시에 관한 법률, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 감정평가에 관한 규칙 등 관련 규정과 감정평가의 일반이론에 따라 평가하였음.

나. 본건 토지는 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 공시지가기준법의 시산가액은 인근 유사표준지의 공시지가를 기준으로 위치, 환경, 형상, 이용상황, 제한정도 등 지역요인, 개별요인 및 지가변동률을 기준하여 시점수정하고 토지의 가격결정에 영향을 미치는 인근 유사토지의 정상가격수준, 평가전례 등을 종합참작 평가하였음.

라. 거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였으며, 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 세부산출근거는 제II항과 같음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고사항

가. 본건의 위치확인은 목측에 의한 것으로 정확한 경계확인은 측량을 요하니, 참고 하시기 바랍니다.

나. 본건의 면적은 귀 의뢰목록에 의하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 본건 토지개요

본건 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡) (25.01.01)
1	천안시 광덕면 광덕리 588-2	임	714.0	토지 임야	보전관리, 농림	맹지	부정형 급경사	46,200

2. 가액산출을 위한 인근 표준지공시지가 등 관련자료 검토

가. 비교 표준지공시지가

본건은 지목이 임야이나 자연림 하단부에 위치한 토지임야상태로서, 인접 토지들은 대 또는 전, 답 등으로 이용 중인 점을 감안 아래 표준지를 비교표준지로 선정하여 비교를 행하였음

(공시기준일: 2026.01.01 기준)

표준지	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	천안시 광덕면 광덕리 433	답	2,310.0	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	44,000

나. 인근지역 유사토지의 가격수준

구분	용도지역	토지용도	인근 토지의 가격수준(원/㎡)	비 고
본건 인근	보전관리	토지임야 및 전	50,000 - 80,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 평가 및 실거래사례

(1) 인근지역 내의 평가전례

번호	소재지	지목 /현황	면적 (㎡)	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준 시점	목 적
1	천안시 광덕면 광덕리 4***	전 /자연림	2,194.0	보전관리	51,000	2025.02.28.	담보
2	천안시 광덕면 광덕리 4***	목 /자연림	1,157.0	보전관리	40,000	2025.12.30.	경매

(2) 인근 유사물건의 실거래사례

번호	소재지	지목 /현황	면적 (㎡)	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	천안시 광덕면 광덕리 4***	전 /전	397.0	보전관리	79,596	2024.06.14.	-
2	천안시 광덕면 광덕리 4**	답 /답	4,207.0	보전관리	71,428	2024.04.22.	-
3	천안시 광덕면 광덕리 4***	임 /자연림	3,202.0	보전관리	29,981	2025.03.27.	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정치의 결정

지가의 변동은 지가변동률이 보다 정확히 반영하고 있다고 판단되므로 지가변동률을 시점수정치로 결정함(시점수정치 = 1.00269).

다. 지역요인 비교

* 본건은 표준지(1) 인근지역에 위치하고 있어, 지역요인은 유사함(100/100).

라. 개별요인 비교

(1) 농경지대 비교항목

개 별 요 인(농경지대)		
조건별	항목	세항목
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
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건 기호(1)과 표준지 기호(1) 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	종합
표준지 기호(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
본건 기호(1)	0.88	1.00	1.00	0.94	0.96	0.99	0.79
비고	표준지는 세로(가)이나 본건은 맹지로 가로조건 열세함	유사함	유사함	표준지는 부정형 환경사이나 본건은 부정형 급경사로 획지조건 열세함	표준지는 100% 보전관리이나 본건은 대부분 보전관리이고 일부 농림으로 행정조건 열세함	표준지는 지목이 전이나 본건은 임야로 기타조건 열세함	

마. 그 밖의 요인 보정

평가대상 인근 유사토지의 정상적인 지가수준은 공시지가 수준과 상당한 괴리가 있어 적정한 평가액 산정을 위하여 그 밖의 요인을 보정할 필요가 있는 바, 본건과 비교 가능한 평가사례 등을 선정하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정함.

(1) 인근 비교 평가사례 선정

- 인근 평가사례 중 비교성이 높은 평가사례 기호(1)을 선정하여 비교를 행하였음.

사례 번호	소재지	지목 /현황	면적 (㎡)	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준 시점	목 적
1	천안시 광덕면 광덕리 4***	전 /자연림	2,194.0	보전관리	51,000	2025.02.28.	담보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정

기호	기간	지가변동률(%)	비 고
1	2025.02.28. - 2026.03.26.	1.626 (1.01626)	2025.02.01.-2025.02.28.: 0.135 2025.03.01.-2025.03.31.: 0.151 2025.04.01.-2025.04.30.: 0.140 2025.05.01.-2025.05.31.: 0.133 2025.06.01.-2025.06.30.: 0.175 2025.07.01.-2025.07.31.: 0.115 2025.08.01.-2025.08.31.: 0.091 2025.09.01.-2025.09.30.: 0.144 2025.10.01.-2025.10.31.: 0.119 2025.11.01.-2025.11.30.: 0.172 2025.12.01.-2025.12.31.: 0.100 2026.01.01.-2026.02.28.: 0.193 2026.02.01.-2026.02.28.: 0.082 $(1+0.00135*1/28)*1.00151*1.000140*1.00133*1.00175*1.00115*1.00091*1.00144*1.00119*1.00172*1.00100*1.00193*(1+1.00082*26/28) = 1.01626$

(3) 지역요인 비교

평가사례 기호(1)은 표준지 기호(1)과 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 유사함(100/100).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 개별요인 비교

(가) 평가사례 기호(1)과 표준지 기호(1)의 비교

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	종합
평가사례 기호(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
표준지 기호(1)	1.13	1.00	1.00	1.16	1.00	1.03	1.35
비고	평가사례는 맹지이나 표준지는 세로(가)로 가로조건 우세함	유사함	유사함	평가사례는 부정형 급경사이나 표준지는 부정형 완경사로 획지조건 우세함	유사함	사례는 이용상황이 자연림이나 표준지는 전으로 기타조건 우세함	-

(5) 격차율

(가) 평가사례 대비 표준지의 공시지가를 기준으로 한 산출가격간의 격차율

본건 기호	구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
1	평가사례 (1)기준	51,000	1.01626	1.00	1.35	69,970	1.5860
	공시지가 (1)기준	44,000	1.00269	1.00	1.00	44,118	

(나) 가격정상화보정치(기타요인 보정치) 결정

본건 기호	표준지 번호	산정격차율	기타요인 보정치 결정	비고
1	(1)	1.5860	1.59	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산단가 결정

산식 = 공시지가×지가변동률×지역요인×개별요인×기타요인									
본건 기호	표준지		지가 변동률	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
	번호	공시지가 (원/㎡)							
1	(1)	44,000	1.00269	1.00	0.79	1.59	55,417	55,400	

4. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가. 비교 거래사례 선정

본건의 이용상황과 유사하고 가격시점과 비교적 근접한 거래사례 기호(1)을 선정하여 비교를 행함.

거래 사례 번호	소재지	지목 /현황	면적 (㎡)	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	천안시 광덕면 광덕리 4***	전 /전	397.0	보전관리	79,596	2024.06.14.	-

나. 사정보정

특별한 보정요인은 없는 것으로 판단함(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

기호	기간	지가 변동률(%)	비 고
1	2024.06.14. ~ 2026.03.26.	3.142 (1.03142)	2024.06.01.-2024.06.30.: 0.161 2024.07.01.-2024.07.31.: 0.104 2024.08.01.-2024.08.31.: 0.224 2024.09.01.-2024.09.30.: 0.260 2024.10.01.-2024.10.31.: 0.171 2024.11.01.-2024.11.30.: 0.169 2024.12.01.-2024.12.31.: 0.219 2025.01.01.-2025.12.31.: 1.600 2026.01.01.-2026.02.28.: 0.193 2026.02.01.-2026.02.28.: 0.082 $(1+0.00161*17/30)*1.00104*1.00224*1.00260*1.00171*1.00169*1.00219*1.00069*1.01600*1.00193*(1+0.00082*26/28) = 1.03142$

라. 지역요인 비교

본건과 비교거래사례 기호(1)는 용도지역, 지목, 주변환경 등의 토지가치 형성요인이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(100/100).

마. 개별요인 비교

(1) 본건 기호(1)과 거래사례 기호(1)의 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	종합
거래사례 기호(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
본건 기호(1)	1.00	1.00	1.00	0.72	0.96	0.99	0.68
비고	유사함	유사함	유사함	사례는 부정형 완경사이나 본건은 부정형 급경사로 획지조건 열세함	거래사례는 100% 보전관리이나 본건은 대부분 보전관리이나 일부 농림으로 행정조건 열세함	거래사례는 지목이 전 이나 본건은 임야로 행정조건 열세함	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산단가 결정

산식 = 거래단가×사정보정×지가변동률×지역요인×개별요인									
본건 기호	거래사례		사정 보정	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
	번호	거래단가 (원/㎡)							
1	(1)	79,598	1.00	1.03142	1.00	0.68	55,827	55,800	-

5. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

본건 기호	개별공시지가 (원/㎡) (2025.01.01.기준)	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	비고
1	46,200	55,400	55,800	-

나. 토지의 감정평가액 결정

위와 같이 대상토지에 대한 2방식의 시산단가를 검토한 바, 양 시산가액 공히 인근 지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었는바, 양 시산가격의 적정성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 아래와 같이 결정하였습니다.

본건 기호	소재지	지목 /현황	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	천안시 동남구 광덕면 광덕리 588-2	임야 /토립	(714.0중 178.5)	178.5	55,400	9,888,900	-

토지건물 감정평가명세표

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 천안시 동남구 광덕면 광덕리	588-2	임야	보전관리지역, 농림지역	1 714x-- 4	178.5	55,400	9,888,900	-현황 "토지임야"
합 계								₩9,888,900.-	
				이	하	여	백		

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 천안시 광덕면 광덕리 소재 “광덕2구마을회관” 남측 인근에 위치하며, 주위는 자연부락, 농경지가 소재하는 농촌지역임. 2. 교통상황 본건 인근까지는 차량의 접근이 가능하고, 대중교통 버스 정류장이 인근에 소재하여 대중 교통여건은 무난한 편임. 3. 형태,지세 본건은 부정형의 급경사지임. 4. 이용상황 본건은 단독주택부지, 농경지와 접하고 있는 자연림 하단부에 소재하는 토지임야로서 지상 일부에는 잡목이 자생하고 있음. 5. 접면도로상황 맹지상태이나 인근에 마을 진입도로가 소재함. 6. 토지이용계획사항 등 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>임. 7. 제시목록외의 물건 없 음. 8. 공부와의 차이 없 음.		

토지 감정평가요항표

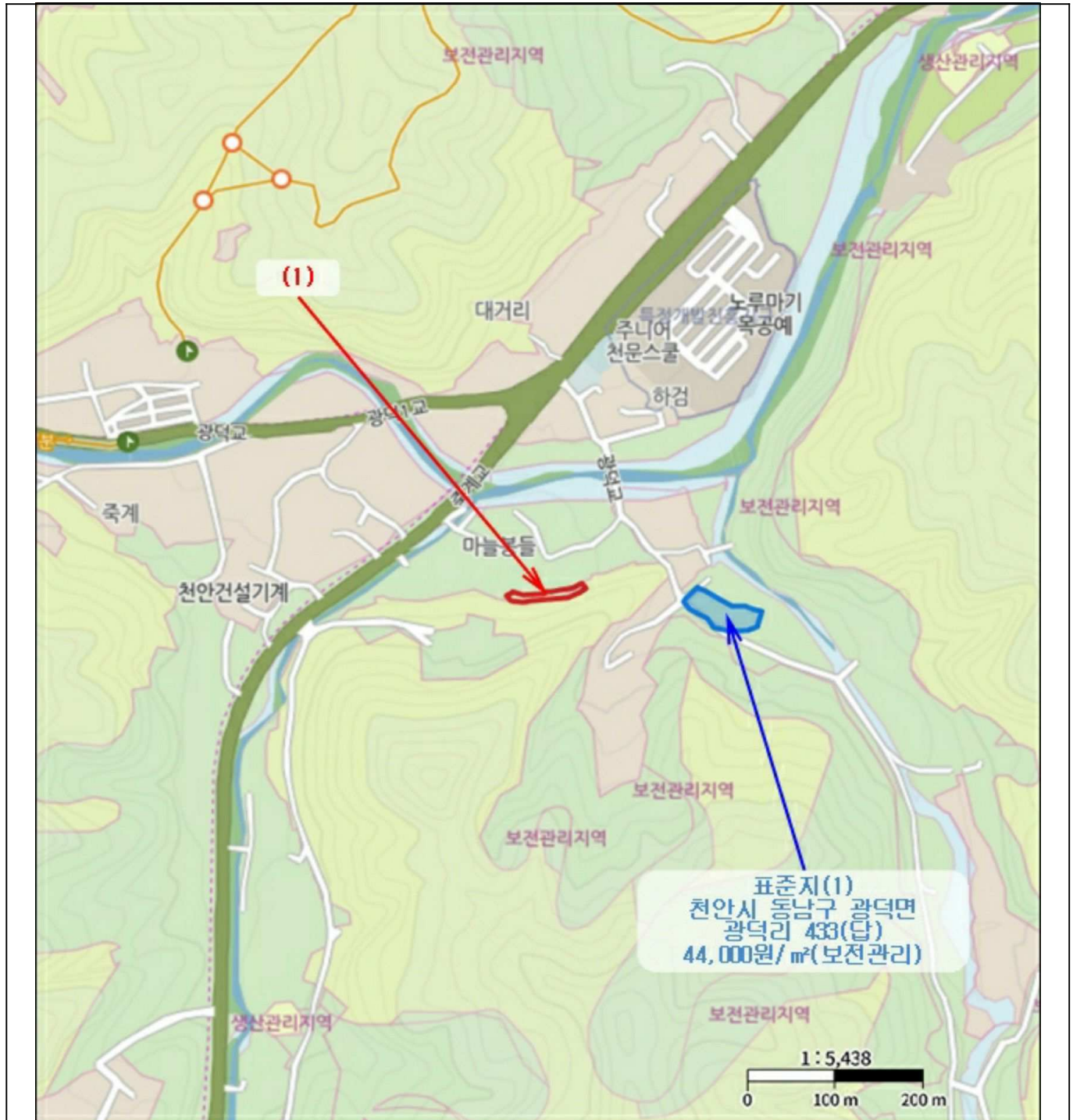
1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
9. 기타 없 음.		

광역위치도



소 재 지

충청남도 천안시 동남구 광덕면 광덕리 588-2번지



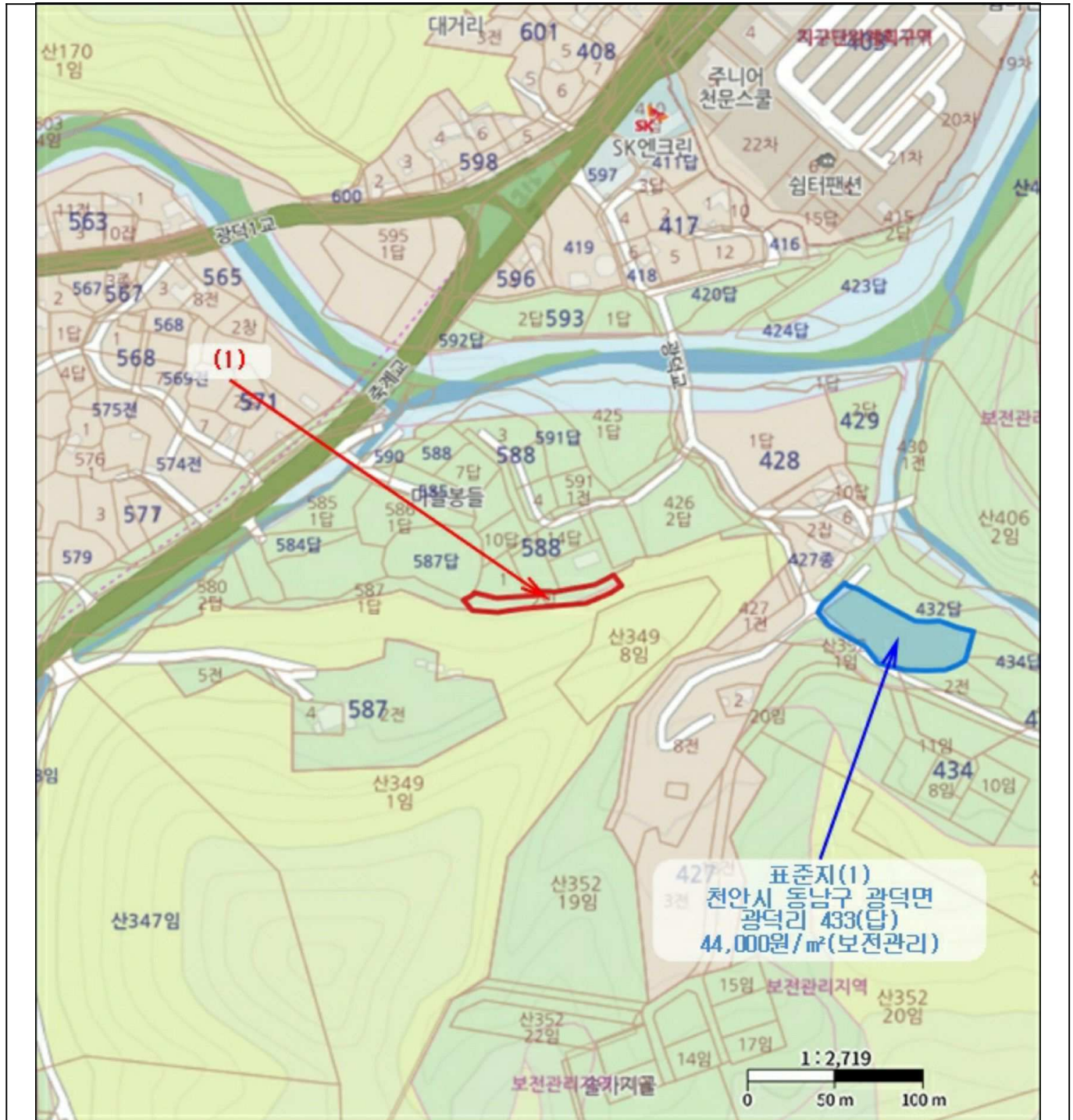
상 세 위 치 도

Page : 1

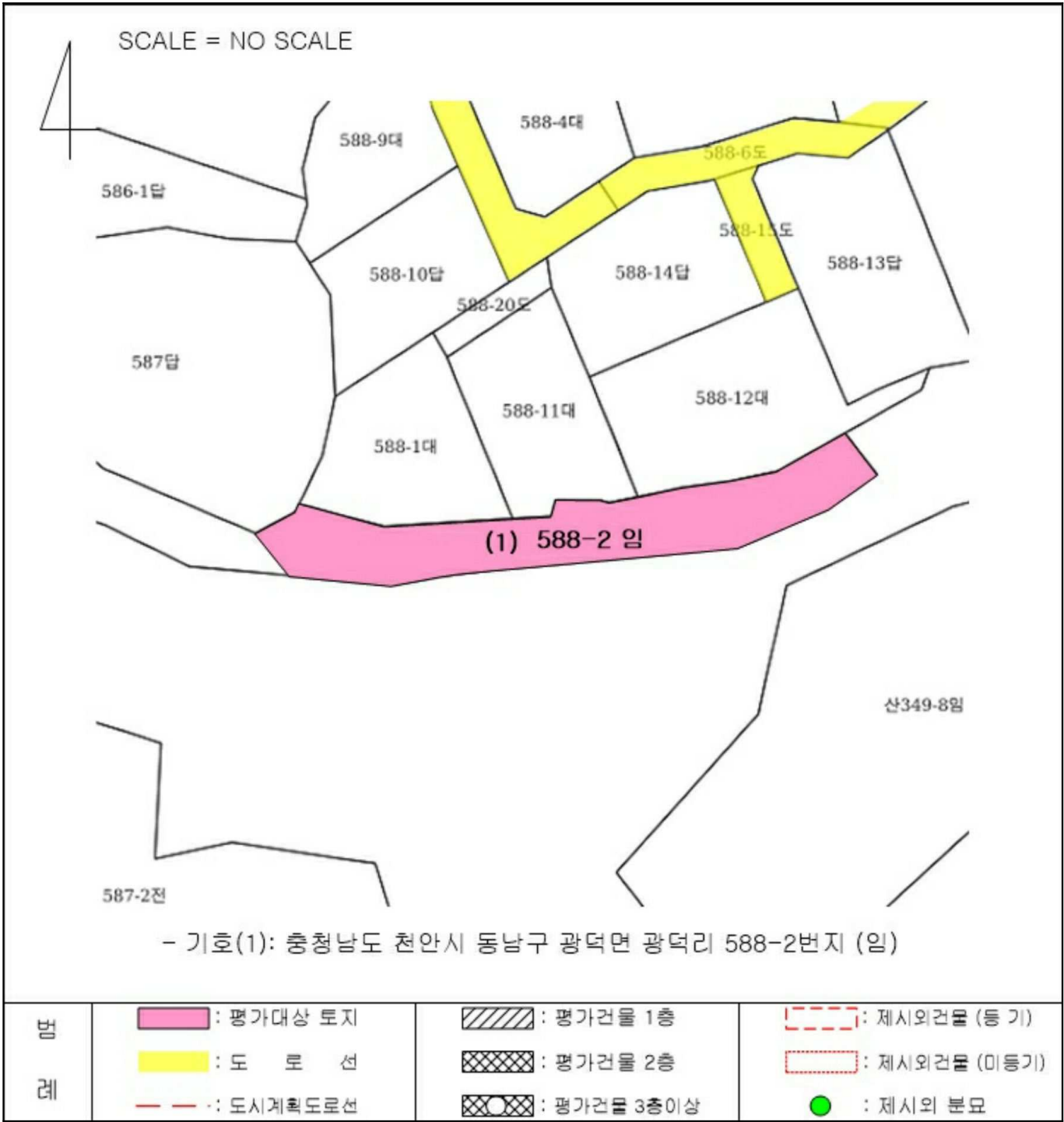


소 재 지

충청남도 천안시 동남구 광덕면 광덕리 588-2번지



지 적 개 황 도





(1-1: - ->)



(1-2: - ->)



(2-1: - ->)



(2-2: - ->)