



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	B2601-9-020
평가금액	53,230,931 원
평가기관 / 평가자	정일감정평가법인 충청지사 / 김창진
서명해쉬 페이지수	총 32 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	정일감정평가법인 충청지사 / 김창진	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-29 16:07:00.0
대표	정일감정평가법인 충청지사 / 김창진	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-29 16:02:00.0
심사자	정일감정평가법인 충청지사 / 채현동	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-29 15:51:00.0

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 공주시 사곡면 월가리 921-4
외 소재 토지 (2025-08224-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

감정평가서번호: B2601-9-020

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)정일감정평가법인 충청지사

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.						
감정평가사 김창진				(인)		
(주)정일감정평가법인 충청지사장				(서명또는인)		
감정평가액	오천삼백이십삼만구백삼십일원정(W53,230,931.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장		감정평가목적	공매(국세,지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부		
소유자 (대상업체명)	하용주망 (2025-08224-A01)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.01.27	2026.01.27	2026. 01. 29	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,939	토지	1,646.33	-	53,230,931
	이	하	여	백		
	합계					W53,230,931
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 채현동				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 공주시 사곡면 운암리 소재 '마곡초등학교' 북동측 원거리에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

<소재지 : 충청남도 공주시 사곡면>

	일련 번호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별지가 (2025년, 원/m ²)
토지	1	월가리 921-4	544.3333	대	보전관리	주거나지	세로(가)	사다리 완경사	22,000
	2	월가리 산84-13	1,102.0	임야	농림지역	자연림	맹지	사다리 완경사	2,290

※ 일련번호(1)은 전체 면적 1,633m² 중 하용주(망)의 지분 "3분의 1"만의 평가임.

※ 일련번호(2)는 전체 면적 3,306m² 중 하용주(망)의 지분 "3분의 1"만의 평가임.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 01월 27일 로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 01월 27일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 토지등(이하 '대상물건'이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

3. 참고 및 유의사항

가. 소재지 · 지번 · 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.

나. 본건 토지 일련번호(1), (2)는 전체면적 중 '하용주(망)의 지분 "3분의 1"만의 평가로서, 지분별 위치확인이 불가하여 전체면적에 균등 배분한 평균단가를 적용하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 토지 일련번호(1), (2) 지상에 입목 및 활잡목이 자생중이나, 본 평가에서는 거래 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가기준법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

나. 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 시산가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기타 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인 보정} \\ \hline \end{array}$$

2. 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청남도 공주시 사곡면>

(공시기준일 : 2026-01-01)

기호	소재지 지 번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	월가리 472	456.0	대	단독주택	보전관리	세로(가)	정방형 완경사	22,900
B	월가리 산41-1	40,937.0	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	2,210

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용하여 산정하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2026.01.01~2026.01.27	0.057% (1.00057)	충청남도 공주시 (26.01.01~26.01.27) (보전관리) 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.065 $(1 + 0.00065 * 27/31)$ ≈ 1.00057
2026.01.01~2026.01.27	0.043% (1.00043)	충청남도 공주시 (26.01.01~26.01.27) (농림) 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.049 $(1 + 0.00049 * 27/31)$ ≈ 1.00043

4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 항목별 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 주택지대 개별요인 비교

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 개별요인 비교

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대체로 대등함.						
2	B	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		대체로 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{감정평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지공시지가기준 기준시점의 표준지가격}}$$

※ 감정평가선례(거래사례)기준 표준지가격 = 감정평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

※ 표준지공시지가 기준 가격시점의 표준지가격 = 공시지가 x 시점수정

다. 인근 평가사례

< 출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등 >

기호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	기준시점	단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도지역	비고
㉠	월가리 84*	147.67	대	2025-04-14	106,000	공매	단독주택	계획관리	선택
㉡	월가리 921-1*	731.0	대	2023-04-26	81,000	담보	주거나지	보전관리	-
㉢	호계리 428-*	830.0	대	2025-11-17	75,000	시가 참고	단독주택	보전관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등>

기호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	기준시점	단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도지역	비고
㉔	가교리 산49-1*	81,822.0	임야	2025-12-26	7,800	경매	임야	농림지역, 계획관리	선택
㉔	월가리 산5*	6,167.0	임야	2024-01-18	6,800	담보	임야	농림지역, 보전관리	-

※ 거래사례㉔ 계획관리지역의 면적은 미미함.

라. 인근 거래사례

<출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등>

기호	소재지 지 번	토지면적(㎡)	지목	용도지역	거래시점	거래금액	토지단가
		건물면적(㎡)	건물구조		사용승인일		
①	운암리 98-*	319.0	대	계획관리	2024-02-19	55,000,000	172,413
		-	-		-		
비고	-						
②	월가리 산14-*	13,224.0	임야	농림지역	2024-07-09	80,000,000	6,049
		-	-		-		
비고	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비교사례 선정

비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 다음의 사례를 선택하여 비교하였음.

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등>

기호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	기준시점	단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도지역	비고
㉑	월가리 84*	147.67	대	2025-04-14	106,000	공매	단독주택	계획관리	선택
㉒	가교리 산49-1*	81,822.0	임야	2025-12-26	7,800	경매	임야	농림지역, 계획관리	선택

바. 격차율 산정

구 분		사례단가(원/㎡)		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
		공시지가(원/㎡)							
사례(㉑)기준 표준지(A)가액		106,000		-	1.01091	1.000	0.768	82,296	3.592
기준시점 표준지(A)가액		22,900		-	1.00057	-	-	22,913	
산출 내역	사정 보정	-							
	시점 수정	충청남도 공주시 계획관리				2025.04.14~2026.01.27			
	지역 요인	비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)							
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
		1.00	0.98	0.98	1.00	0.80	1.00	0.768	
표준지는 비교사례 대비 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(용도지역)에서 열세함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		사례단가(원/㎡)		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)		격차율
		공시지가(원/㎡)								
사례(㉔)기준 표준지(B)가액		7,800		-	1.00052	1.000	1.000	7,804		3.530
기준시점 표준지(B)가액		2,210		-	1.00043	-	-	2,211		
산출 내역	사정 보정	-								
	시점 수정	충청남도 공주시 농림					2025.12.26~2026.01.27			
	지역 요인	비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)								
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
		-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000		
대체로 대등함.										

사. 인근지역 정상지가 수준 등 검토

1) 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비고
보전관리	대지	70,000 ~ 90,000	인근 유사토지
농림지역	임야	7,000 ~ 9,000	인근 유사토지

2) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<출처 : 부동산 태인>

지역	통계기간	구 분	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
충청남도 공주시	최근 1년	토지	50.72	91

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 A	3.59
	비교표준지 B	3.53

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×그 밖의 요인 보정치

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	22,900	1.00057	1.000	1.000	3.59	82,258	82,000	-
2	2,210	1.00043	1.000	1.000	3.53	7,805	7,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2. 비교 거래사례 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

<출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등>

기호	소재지 지 번	토지면적(m²)	지목	용도지역	거래시점	거래금액	토지단가
		건물면적(m²)	건물구조		사용승인일		
①	운암리 98-*	319.0	대	계획관리	2024-02-19	55,000,000	172,413
		-	-		-		
비고	-						
②	월가리 산14-*	13,224.0	임야	농림지역	2024-07-09	80,000,000	6,049
		-	-		-		
비고	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

4. 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.02.19~2026.01.27	2.809% (1.02809)	충청남도 공주시 (24.02.19~26.01.27) (계획관리) 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.169 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.090 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.116 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.065 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.127 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.158 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.127 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.124 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.133 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.150 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.150 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 1.375 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.116 $(1 + 0.00169 * 11/29) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00116)$ $* (1 + 0.00065) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00127)$ $* (1 + 0.00124) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.01375) * (1 + 0.00116 * 27/31)$ ≈ 1.02809

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.07.09~2026.01.27	0.934% (1.00934)	충청남도 공주시 (24.07.09~26.01.27) (농림) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.051 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.051 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.026 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.045 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.049 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.052 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.628 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.049 $(1 + 0.00051 * 23/31) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00026)$ $* (1 + 0.00045) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00628) * (1 + 0.00049 * 27/31)$ ≈ 1.00934

5. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

6. 개별요인 비교

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	①	0.85	0.90	0.82	0.95	0.81	1.00	0.483
		대상은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상가 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(용도지역)에서 열세함.						
2	②	-	1.15	1.15	-	1.00	1.00	1.323
		대상은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 거래사례 토지단가×사정보정치×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	172,413	1.000	1.02809	1.000	0.483	85,615	86,000	-
2	6,049	1.000	1.00934	1.000	1.323	8,078	8,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	충청남도 공주시 사곡면	월가리 921-4	82,000	86,000
2	충청남도 공주시 사곡면	월가리 산84-13	7,800	8,100

2. 감정평가액의 결정

시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 합리성이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
1	1,633.0	544.3333	82,000	44,635,331	지분
2	3,306.0	1,102.0	7,800	8,595,600	지분
합 계				53,230,931	-

토지 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 공주시 사곡면 월가리	921-4	대	보전관리지역	1,633	544.3333	82,000	44,635,331	지분
2	동소	산84-13	임야	농림지역	3,306	1,102.0	7,800	8,595,600	지분
합 계									
				이	하	여	백	₩53,230,931.-	

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 충청남도 공주시 사곡면 운암리 소재 '마곡초등학교' 북동측 원거리에 위치하며 주위는 임야, 농지, 단독주택 및 축사 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건 및 대상물건 인근까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하나, 노선수 및 운행빈도 등을 고려할 때 대중교통 여건은 다소 불편시됨.

3. 형태 및 이용상황

대상토지 일련번호(1)은 사다리형 완경사의 자체지반 평탄하게 조성된 토지로서 현황 '주거나지'임.

대상토지 일련번호(2)는 사다리형 완경사의 토지로서 현황 '임야'임.

4. 접면도로상황

대상토지 일련번호(1)은 북동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

대상토지 일련번호(2)는 지적 및 현황 맹지임.

5. 토지이용계획사항 등

대상토지 일련번호(1)은 보전관리지역,

가축사육제한구역(2025-08-18)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

토지 감정평가요항표

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

대상토지 일련번호(2)는 농림지역,
가축사육제한구역(2025-08-18)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 임업용산지<산지관리법>임.

6. 제시목록외의 건물

-.

7. 공부와의 차이

-.

8. 기타

-.

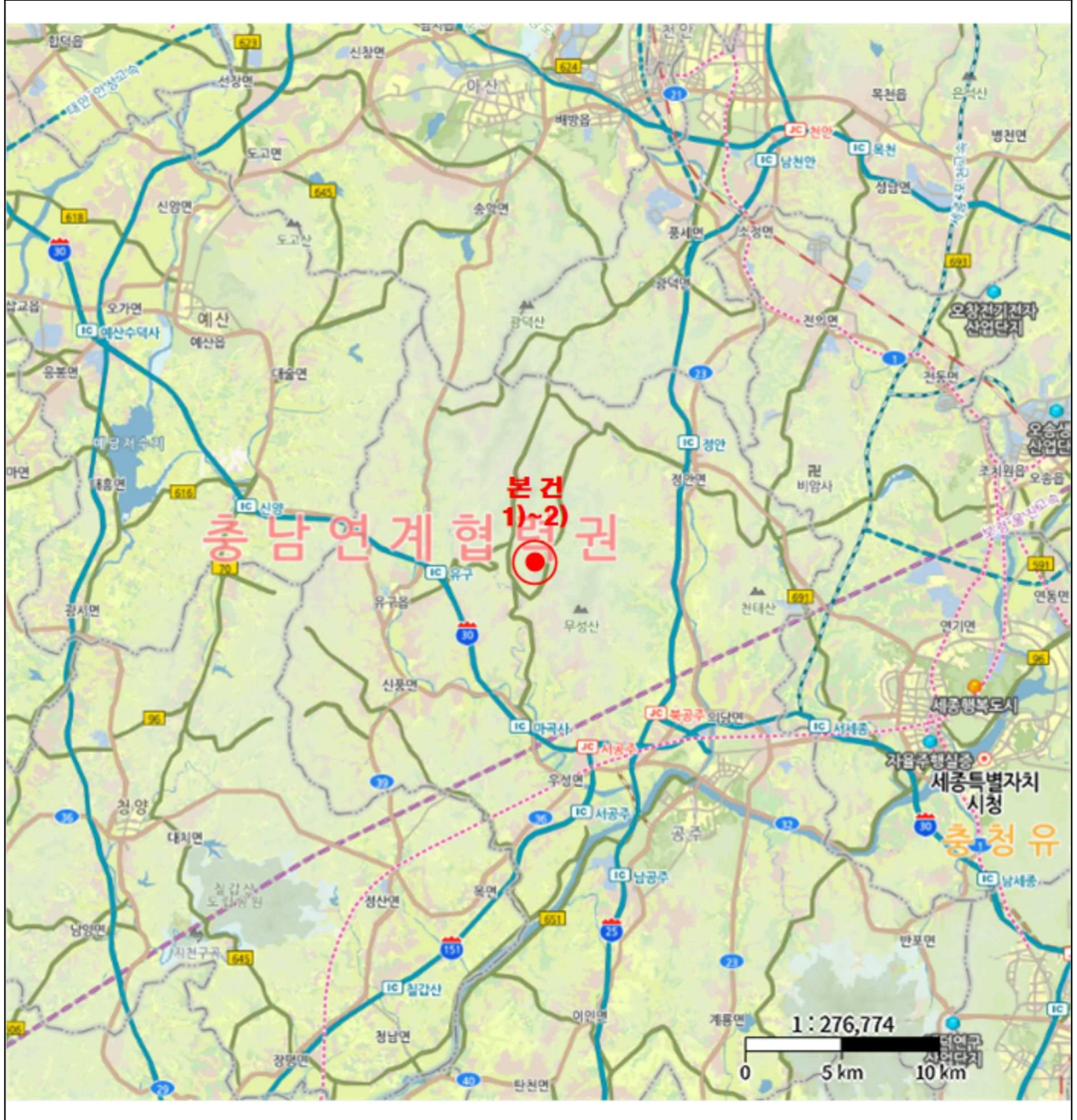
광역위치도

Page : 1



소재지

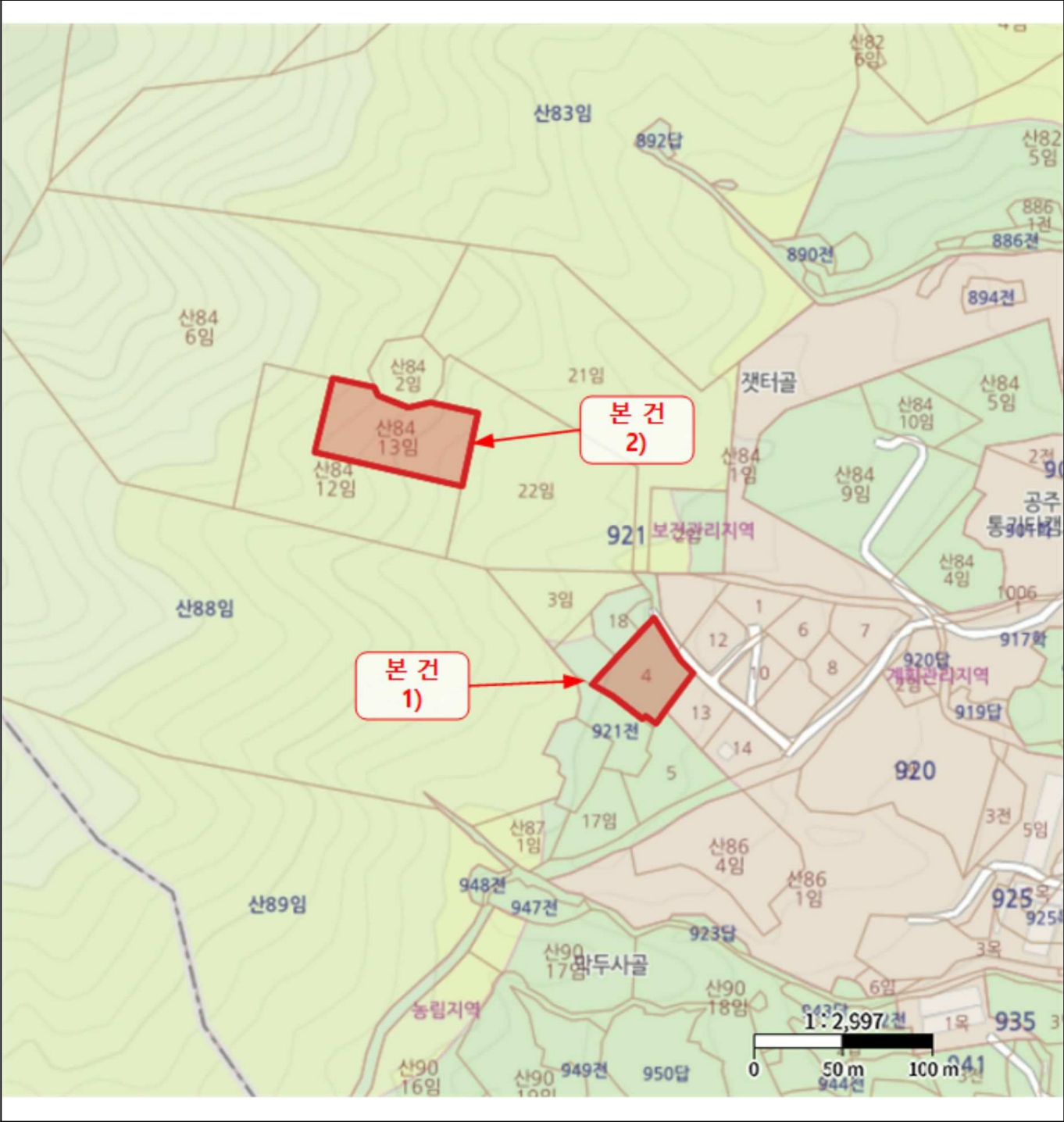
충청남도 공주시 사곡면 월가리 921-4와



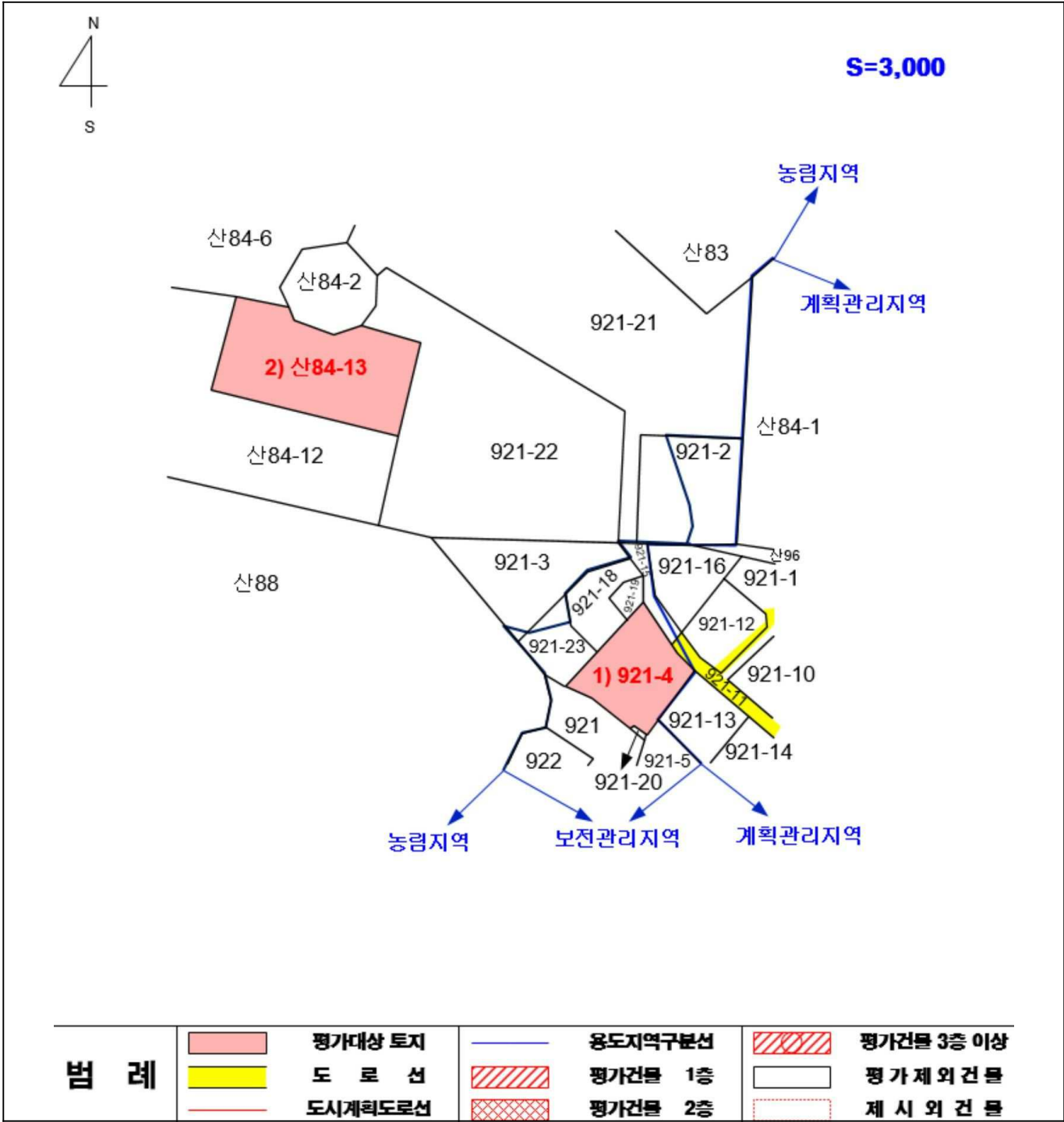
위 치 도



소 재 지	충청남도 공주시 사곡면 월가리 921-4외
-------	-------------------------



지 적 도





(1)



(2)



(1)



(2)

회 보 서

우)31198 충청남도 천안시 동남구 청수14로 66 6층 601 (선우법조타운)
E-Mail : jungildch@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-568-3900
FAX. 041-569-3600

문서번호 : B2601-9-020

시행일자 : 2026-01-29

수 신 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부

참 조 : -

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			· 공		
담 당 자			람		

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.01.16자 귀 제 『2025-08224-A01』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『충청남도 공주시
사곡면 월가리 921-4 외 소재 토지 (2025-08224-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)정일감정평가법인 충청지사장

수수료 청구서

(전화: 041-568-3900, FAX: 041-569-3600)

문서번호 : B2601-9-020

수 신 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.01.16 자 귀 제 『 2025-08224-A01 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 공주시 사곡면 월가리 921-4외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		203,554	200,000+3,230,931 x 11/10,000≒203,554
실	여 비	107,800	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	4,000	
	기타 실비	4,000	
비	소 계	115,800	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		319,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		31,900	
합 계		350,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		350,900	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 351-1024-3924-03(예금주:(주)정일감정평가법인 충청지사)

농협 성성지점 : 355-0083-9921-83(예금주:(주)정일감정평가법인 충청지사)

(주)정일감정평가법인 충청지사장