



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	ㄱ26-0309
평가금액	20,400,000 원
평가기관 / 평가자	갑감정평가사사무소 / 강갑선
서명해쉬 페이지수	총 16 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	갑감정평가사사무소 / 강갑선	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-06 16:46:00.0

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 논산시 대교동 238-21
(2025-16911-A01)

의뢰인 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

감정서번호 : ㄱ26-0309

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

갑감정평가사사무소

TEL. 010-6820-4983

FAX. 0505-182-4983

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

강 갑 선

감정평가액	이천사십만원정 (₩20,400,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가목적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(망)최화성 (2025-16911-A01)	감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2026.04.03	2026.03.23 ~2026.04.03	2026.04.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	토지	50	토지	50	- 20,400,000
	합계				₩20,400,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

【 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 】

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 한국자산관리공사 대전충남지역본부(2025-16911-A01, 경기광주세무서 위임)의 구매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건

대상 물건	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별 공시지가(원/㎡)
001	충청남도 논산시 대교동 238-21	전	50	2종일반주거	주거나지	세로 (불)	부정형 평지	223,500

3. 감정평가의 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가 조건

해당사항 없음.

4. 감정평가의 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.04.03.임

나. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거, 2026.03.27. 실지조사를 하였으며, 대상물건에 대하여 공부와 부합 여부, 의뢰목록과 동일성 여부 등에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

Ⅱ. 감정평가의 근거

1. 근거법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

※감정평가에 관한 규칙

제7조 (개별물건 기준 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.
제11조 (감정평가 방식)	감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 (감정평가 방법의 적용 및 시산가액 조정)	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 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 그렇지 않다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제14조 (토지의 감정평가)	① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 토지의 면적, 지적경계 및 현황은 지적도, 위성지도 및 개략적인 목측으로 확인하였고, 본건 토지의 정확한 경계는 지적측량이 필요하고, 측량 결과 면적 변동시 감정평가액이 다소 달라질 수 있음을 참고하시기 바람.
- 2) 위성지도 기준 본건 토지에 컨테이너 1동이 소재하나, 이동 및 철거가 용이하여 감정평가외 하였음.

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	2026년 공시지가(원/㎡)
A	논산시 대교동 242-19	대	206	단독주택	2종일주	소로한면	사다리 평지	289,500

* 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하였음.

(2) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, <공시기준일부터 기준시점까지>의 지가변동률을 적용하였음.

비교표준지	시점수정 내역	시점 수정치	지가상승률
A	충청남도 논산시 주거 (2026.01.01. ~ 2026.04.03.) 2026.01.01 ~ 2026.02.28. : 0.168% 2026.02.01 ~ 2026.02.28. : 0.085% $1.00168 * (1 + 0.00085 * 34/28) \approx 1.00271$	1.00271	0.271%

(3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

(4) 개별요인(가치형성요인) 비교

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

개별요인 비교치

대상 토지	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
001	A	0.95	1.00	1.00	0.93	0.90	1.00	0.795
결정의견		가로(가로폭 등), 획지(형상, 이용상황 등) 및 행정적(지목 차이) 조건이 열세함.						

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상 토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있으며, 이를 근거로 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였음.

(나) 그 밖의 요인 보정 산식

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교)	그밖의 요인 보정치
기준시점의 표준지 단가(표준지공시지가 × 시점수정)	

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 비교사례 선정

<충청남도 논산시>

(자료출처: 한국감정평가사협회, KAIS 등)

구분	소재지 지번	용도지역	지목	면적	기준시점	평가(거래) 단가(원/㎡)	평가 목적	25년 개별 공시지가
평가사례1	대교동 2***	2종일주	전	1,605	2025.08.23	441,000	담보	232,800
평가사례2	대교동 2**	2종일주	전	165	2023.04.10	692,000	시가 참고	255,900

비교표준지	사례	선정이유
A	평가 사례1	대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 평가 사례이며, 대상토지와 용도지역등 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 가까이 위치하여 선정하였음.

2) 시점수정

사례	시점수정 기간	시점수정치	지가상승률
평가사례1	충청남도 논산시 (2025.08.23.~2026.04.03.) 주거	1.00620	0.620%

3) 지역요인 비교치

동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대체로 대등함. (1.00)

4) 개별요인 비교치

표준 지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타	누계	사례 대비 표준지 비교
A	평가 사례1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.10	1.00	1.155	획지(형상, 이용상황 등) 및 행정적 (지목 차이) 조건이 우세함.

5) 사례기준 표준지 단가

표준지	사례	사례단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가
A	평가사례1	441,000	1.00620	1.00	1.155	512,513

6) 기준시점 표준지 단가

표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가
A	289,500	1.00271	-	-	290,285

7) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지	사례	(A)사례 기준 비교표준지 단가(원/㎡)	(B)기준시점 비교표준지 공시지가(원/㎡)	보정치 산정 (A/B)	보정치 결정
A	평가사례1	512,513	290,285	1.7655	1.77

(6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
001	A	289,500	1.00271	1.00	0.795	1.77	408,474	408,000

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
001	408,000	50	20,400,000	현황 주거나지

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 비교사례 선정

<충청남도 논산시>

(자료출처: 한국감정평가사협회, KAIS 등)

구분	소재지 지번	용도지역	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	면적(㎡)	25년 개별공시지가
거래 사례1	대교동 2***	2종일주	전	2022.05.14	513,514	37	70,700
거래 사례2	대교동 2***	2종일주	대	2022.01.12	500,000	20	75,600

대상	사례	선정이유
001	거래 사례1	대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 소재하고, 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 사례를 선정하였음.

(2) 사정보정

선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되었음.

(3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하였음.

비교 사례	시점수정 내용	시점 수정치	지가 상승률
거래사례1	충청남도 논산시군 (2022.05.14.~2026.04.03.) 주거	1.02131	2.131%

(4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 대등함. (1.00)

(5) 개별요인(가치형성요인) 비교

대상 토지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
001	1	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
결정의견		가로(가로폭 등) 및 획지(이용상황 등) 조건이 열세함.						

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
001	거래1	513,514	1.00	1.02131	1.00	0.855	448,411	448,000

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
001	448,000	50	22,400,000	현황 주거나지

3. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산단가	거래사례비교법에 의한 시산단가	결정 단가	면 적	감정평가액(원)
001	408,000	448,000	408,000	50	20,400,000

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청남도 논산시 대교동	238-21	전	2종일반주거	50	50	408,000	20,400,000	주거나지
합 계								₩20,400,000.-	
				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 논산시 화지동 소재 논산우체국 북동측 인근에 위치하고, 주위는 하천, 농경지, 단독주택, 소규모 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로 환경 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 있어 대중교통상황 보통임.

3. 형태, 지세

삼각형에 가까운 부정형의 평지임.

4. 이용상황

주거나지 상태로, 위성지도 기준 컨테이너 1동이 소재함.

5. 접면도로상황

남서측 하천변 콘크리트포장도로에 접하나, 남동측 중교천 폭포섬터에 근접하여 교행이 제한되고 있음.

6. 토지이용계획사항 등

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)에 속함.

7. 제시목록외의 물건

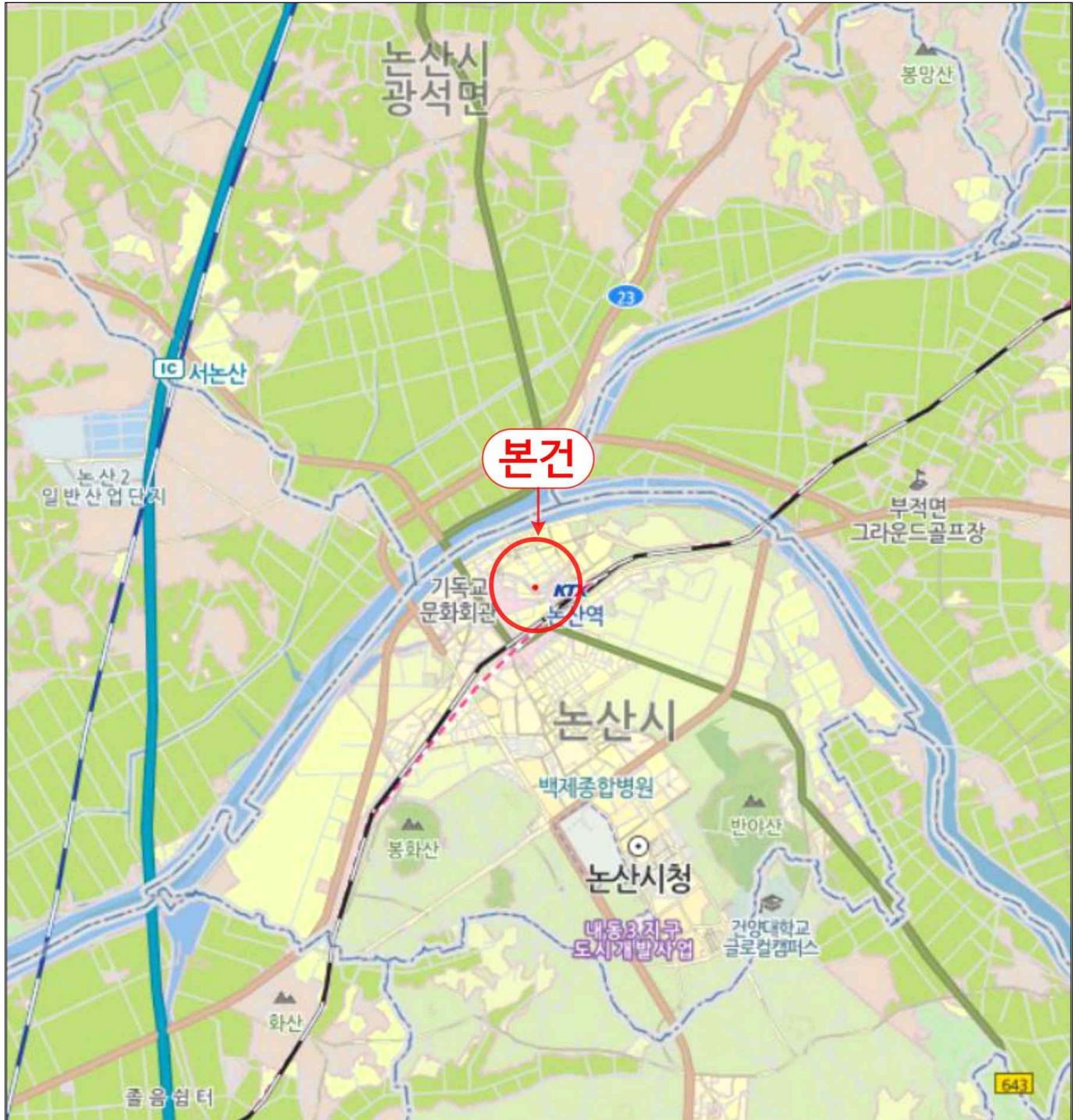
컨테이너 1동이 소재하나, 이동이 용이한 상태로 보임.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 기타

없음.



위 치 도



소 재 지

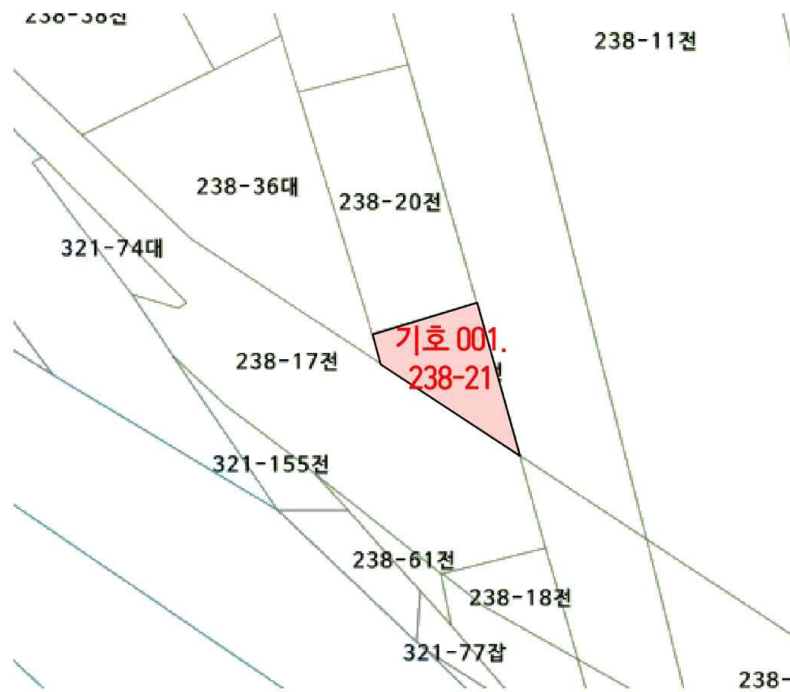
충청남도 논산시 대교동 238-21



지 적 도



S = No Scale



사 진



본건(중앙 좌측) 및 주변모습



주변모습1



본건(도로 좌측) 근경



주변모습2