



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	가나260330-07-040
평가금액	21,184,000 원
평가기관 / 평가자	가나감정평가사사무소 / 박종연
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	가나감정평가사사무소 / 박종연	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-02 09:08:00.0

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

건명	충청남도 천안시 동남구 목천읍 운전리 107-19 소재 물건 (2025-15555-A03)
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장
감정서번호	가나260330-07-040

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

가나감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박종연

감정평가액	이천일백일십팔만사천원정(₩21,184,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장		감정평가 목 적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사세종에이앤씨 (2025-15555-A03)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026.04.02	2026.03.30 ~ 2026.04.02	2026.04.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	331	토지	331	64,000	21,184,000
		이	하	여	백	
	합계					₩21,184,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 문희수					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 목천읍 운전리 소재 “목천읍 주민자치센터 ” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 대전충남지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제①항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 4월 2일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제①항에 따라 2026.03.23. ~ 2026.04.02.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하고 가격자료 수집 및 분석을 하였습니다.

6. 기타 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (1) 본건 지상에 분묘가 소재하지 아니한 것으로 조사되었으나, 임야의 지세, 위치 등을 고려하여 확인되지 아니한 유무연 분묘의 소재여부에 대해 응찰시 재확인 바랍니다.
- (2) 본건 임야의 평가에 있어 임지상에 자생하는 활잡목은 거래 관행상 임지와 일체로 거래 되므로, 임지와 일괄하여 감정평가하였습니다.
- (3) 본건 토지와 인접필지와의 경계, 대상물건의 지적사항은 목록에 의거하였으므로 정확한 지적 및 경계 등은 지적 측량을 요합니다.
- (4) 본건의 소재지, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였습니다.

II. 대상물건의 개요

[소재지 : 충청남도 천안시 동남구 목천읍 운전리]

기호	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	107-19	331	임야	자연림	제2종일반주거	맹지	세장형 급경사	22,100	공원 저축률 100%

III. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 공시지가기준법에 의거 인근지역 내에 소재

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 인근지대상
 황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성
 등의 제반 가치형성요인을 지역요인비교, 개별요인비교, 및 그 밖의 요인 보정으로 종합 참
 작하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 인근 유사 부동산의 거래사례
 를 기초로 사례부동산의 거래시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개
 별요인 등을 비교하여 대상토지의 가격을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과
 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격

(1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제②항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황
 · 지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2026. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	운전리 산54	15,000	임	자연림	2종일반주거	세로(불)	부정형 완경사	29,300	공원 저축률 70%

(2) 시점수정[지가변동률]

(천안시 동남구)

기 간	주거지역 변동률(%)	비 고
2026. 01. 01. ~ 2026. 02. 28.	0.050	
2026. 03. 01. ~ 2026. 04. 02.	0.027 × 33/28	2월분 연장사정
누 계 (2026. 01. 01. ~ 2026. 04. 02.)	0.082 (1.00082배)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제2호에 의거하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다. (1.00)

(4) 개별요인 비교

본건 평가대상토지와 비교표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등을 상호 비교하여 결정하였습니다.

임야지대 개별요인 비교항목표

조건	항목	세항목
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 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡
		토지이용상황 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	임상 등
		조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	1.00	0.85	0.83	1.00	0.90	1.00	0.635
평가대상은 비교표준지 대비하여 임로의 상태 및 인근환경 등에서 열세하고, 근린공원 저촉률 등 행정상 규제정도에서 열세함.								

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 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 있습니다. 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

2) 비교사례 선정

[자료출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	가격시점
A	운전리 산5*	임	자연림	2종일반주거	100,000	담보	2024.07.01.
B	운전리 228-*	임	자연림	2종일반주거	95,000	시가참고	2023.09.01.
C	운전리 91-*	임	자연림	2종일반주거	86,000	가사소송	2021.10.15.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교적 최근의 사례로서 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가전례를 **사례 A**로 선정하였습니다.

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	보정치	그 밖의 요인
				가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계			
사례A	100,000	1.01077	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	101,077	3.447	3.44
표준지 가	29,300	1.00082	1.00	-	-	-	-	-	-	-	29,324		

- ① 시점수정 : 평가전례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.
- ② 지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)
- ③ 개별요인 : 평가전례가 비교표준지임.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 **3.44**로 결정하였습니다.

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교 표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	29,300	1.00082	1.000	0.635	3.44	64,055	64,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1) 거래사례의 선정

평가대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사하고 인근지역에 소재하여 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례로서 비교가능성이 높은 **거래사례 a**를 선정하였습니다.

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	운전리 산55-*	임	자연림	2종일반주거	75,757	2025.11.12.
b	운전리 산36-*	임	자연림	2종일반주거	60,606	2025.02.12.
c	운전리 91-*	임	자연림	2종일반주거	75,993	2022.08.17.

(2) 사정보정

당해 사례는 매도인과 매수인간의 정상적인 거래사례로 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

(3) 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

(천안시 동남구)

기호	기 간	시 점 수 정 치	용도지역
a	2025.11.12. ~ 2026.04.02.	1.00193	주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인의 비교

본건 평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.000)

(5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	a	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
평가대상은 거래사례 대비하여 근린공원 저축률 등 행정상 규제정도에서 열세함.								

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

『가격산식(거래사례토지가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인)』

일련 번호	거래 사례 기호	거래 사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	75,757	1.000	1.00193	1.000	0.850	64,518	65,000

4. 합리성 검토 및 토지가격의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	64,000	65,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시산가액의 검토 및 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 유사한 가격수준을 보이고 있는바 합리성이 인정된다고 볼 수 있음. 따라서 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가격을 본건 토지 가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

기호	소재지	전체면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	충청남도 천안시 동남구 목천읍 운전리 107-19	331	64,000	21,184,000

토지감정평가명세표

Page : 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 천안시 동남구 목천읍 운전리	107-19	임야	제2종 일반주거지역	331	331	64,000	21,184,000	
합 계									₩21,184,000.-
				이	하	여	백		

토지평가요항표

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 천안시 동남구 목천읍 운전리 소재 “목천읍 주민자치센터” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 전답 등의 농경지, 자연림 등으로 이루어진 순수임야지대로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 다소 원거리에 대중교통수단인 버스정류소가 있어 간선도로와의 접근성 등 제반 교통여건은 열악한 편임.

3. 형태,지세

세장형 급경사의 토지임.

4. 이용상황

현황은 “자연림” 상태임.

5. 접면도로상황

맹지임.

6. 토지이용계획사항 등

도시지역(운전도시지역), 제2종일반주거지역, 근린공원 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)

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

<수도법>

7. 제시목록외의 물건

—

8. 공부와의 차이

—

9. 기타

1) 임대관계

미상임.

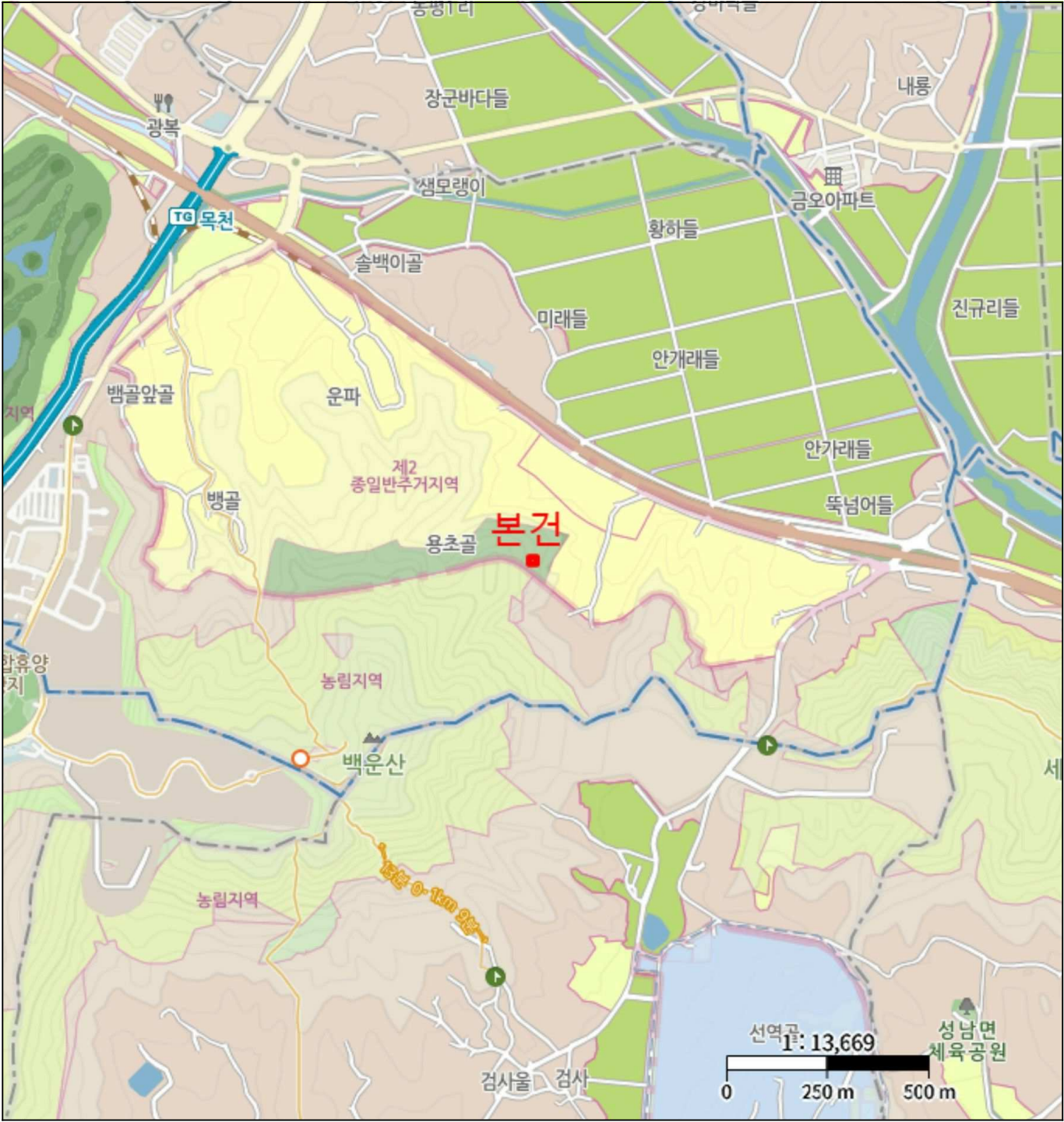
2) 기타

—

광역위치도



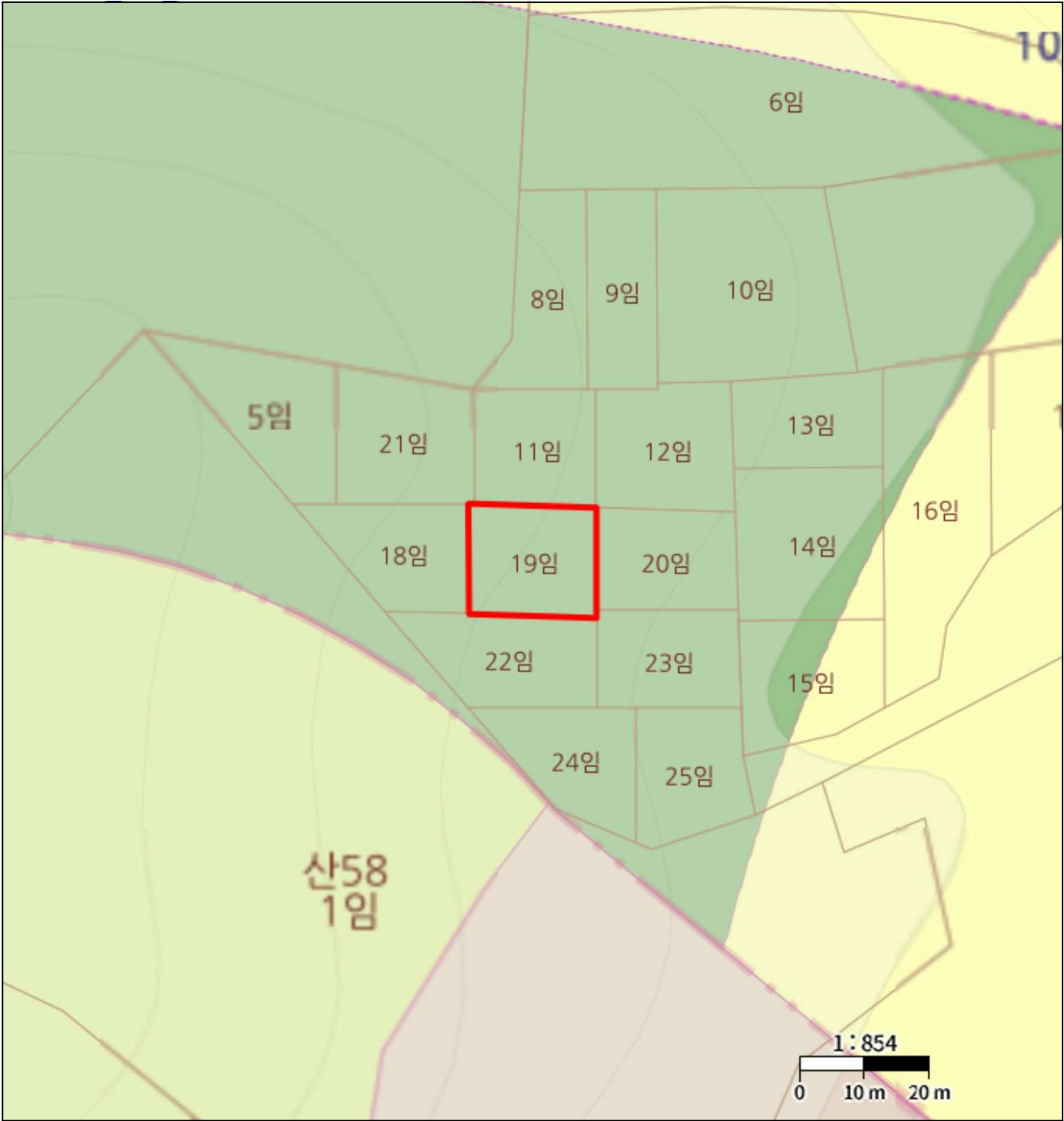
소재지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 운전리 107-19
-----	-----------------------------



위 치 도



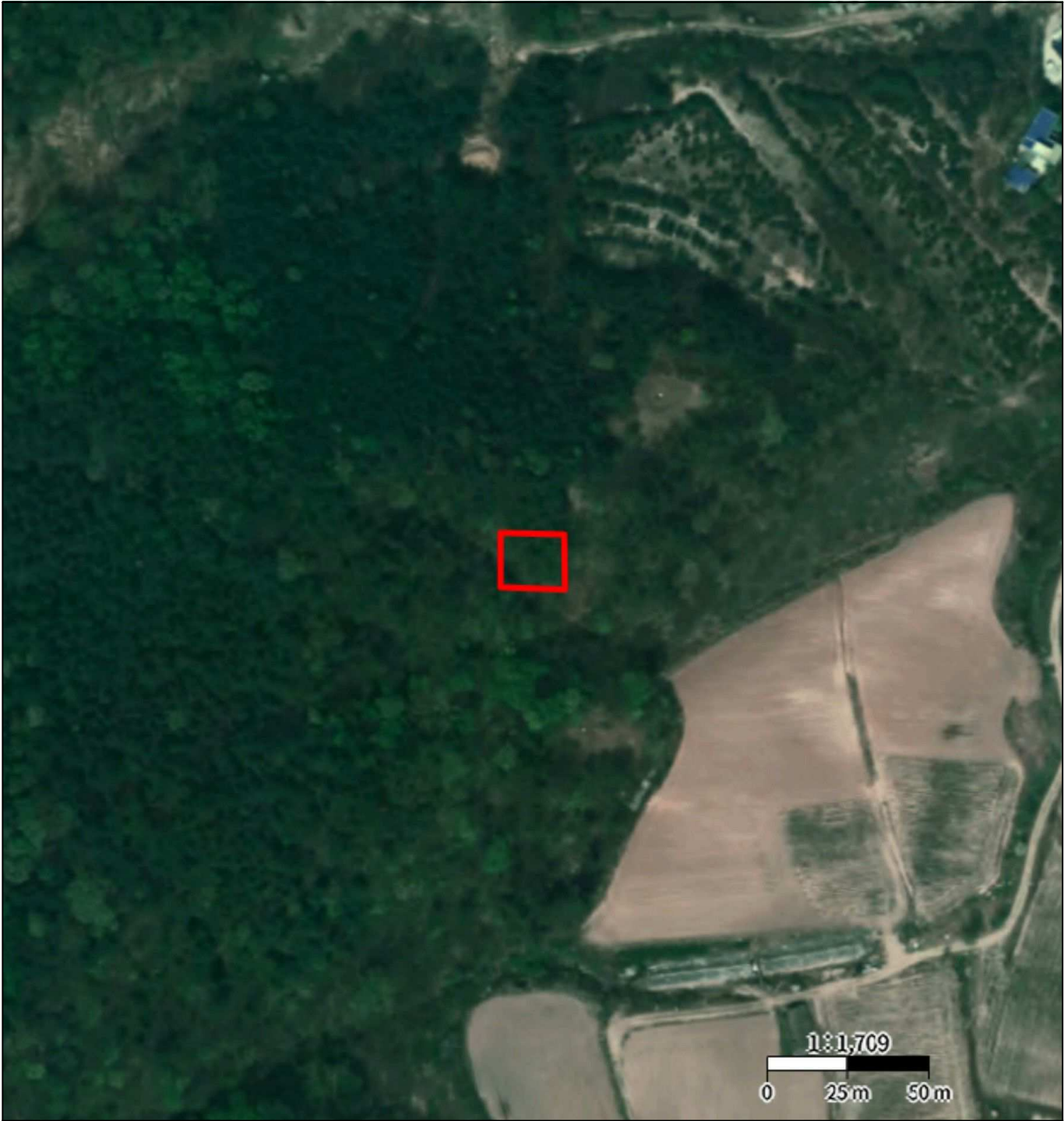
소 재 지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 운전리 107-19
-------	-----------------------------



위 치 도



소 재 지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 운전리 107-19
-------	-----------------------------





()



()