



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	가나260424-07-052
평가금액	98,643,964 원
평가기관 / 평가자	가나감정평가사사무소 / 박종연
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	가나감정평가사사무소 / 박종연	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-01 09:03:00.0

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 청당동 77 소재 물건 (2025-17655-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장
감정서번호	가나260424-07-052

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시
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	구천팔백육십사만삼천구백육십사원정(₩98,643,964.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장		감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이경희 (2025-17655-A01)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026.05.01	2026.04.24 ~ 2026.05.01	2026.05.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 1,355x-- 15 이	토지	180.6666 하 여 백	546,000	98,643,964
	합계					₩98,643,964
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 청당동 소재 “천안능수 초등학교 ” 남서측 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 5월 1일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제①항에 따라 2026.04.24. ~ 2026.05.01.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하고 가격자료 수집 및 분석을 하였습니다.

6. 기타 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (1) 본건은 공유지분의 토지로서 의뢰지분의 위치 및 경계확인이 불가한 바 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유지분 비율에 의거하여 면적사정 하였습니다.
- (2) 본건 토지와 인접필지와의 경계, 대상물건의 지적사항은 목록에 의거하였으므로 정확한 지적 및 경계 등은 지적 측량을 요합니다.
- (3) 본건의 소재지, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였습니다.

II. 대상토지의 개요

[소재지 : 충청남도 천안시 동남구 청당동]

기호	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	77	1,355×2/15	전	전	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	355,200	-

III. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 공시지가기준법에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 인근지대상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 지역요인비교, 개별요인비교, 및 그 밖의 요인 보정으로 종합 참작하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 인근 유사 부동산의 거래사례를 기초로 사례부동산의 거래시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	청당동 62-1	3,359	답	답	자연녹지	맹지	부정형 평지	369,000	-

(2) 시점수정[지가변동률]

(천안시 동남구)

기 간	녹지지역 변동률(%)	비 고
2026. 01. 01. ~ 2026. 03. 31.	0.249	
2026. 04. 01. ~ 2026. 05. 01.	0.079 × 31/31	3월분 연장사정
누 계 (2026. 01. 01. ~ 2026. 05. 01.)	0.328 (1.00328배)	

※ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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 결정 하였습니다.

농경지대 개별요인 비교항목표

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
행정적 조건	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
		행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
평가대상은 비교표준지 대비하여 농로의 상태 등에서 우세함.								

(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	청당동 101-*	전	전	자연녹지	500,000	담보	2023.08.16.
B	청당동 86-*	전	전기타	자연녹지	546,000	시가참고	2024.04.08.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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			
선례A	500,000	1.04540	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	496,565	1.341	1.34
표준지 가	369,000	1.00328	1.00	-	-	-	-	-	-	-	370,210		

- ① 시점수정 : 평가선례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.
 ② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)
 ③ 개별요인 : 비교표준지는 평가선례 대비하여 인근도로와의 접근성 등에서 열세함.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 **1.34**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	369,000	1.00328	1.000	1.100	1.34	545,690	546,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1) 거래사례의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	청당동 61-*	답	답	자연녹지	577,716	2024.07.27.
b	청당동 354-**	답	답	자연녹지	510,221	2024.10.16.
c	청당동 315-*	답	답	자연녹지	499,243	2026.04.02.

(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	2024.07.27. ~ 2026.05.01.	1.03310	녹지지역

(4) 지역요인의 비교

본건 평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	a	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
	평가대상은 거래사례 대비하여 인근도로와의 접근성 등에서 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	577,716	1.000	1.03310	1.000	0.950	566,996	567,000

4. 합리성 검토 및 토지가격의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	546,000	567,000

(2) 시산가액의 검토 및 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	전체면적 (㎡)	지분비율		지분면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
		지분	전체			
1	1,355	2	15	180.6666	546,000	98,643,964

토지 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 청당동	77	전	자연녹지지역	2 1,355x-- 15	180.6666	546,000	98,643,964	매각지분 공유자 이경희지분 2/15전부
합 계								₩98,643,964.-	
				이	하	여	백		

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

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청남도 천안시 동남구 청당동 소재 “천안능수 초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 전답 등의 농경지 및 단독주택 등으로 이루어진 농경지대로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근에 대중교통수단인 버스정류소가 있어 간선도로와의 접근성 등 제반 교통여건은 보통임.

3. 형태,지세

부정형 평지의 토지임.

4. 이용상황

현황은 “전” 으로 이용중임.

5. 접면도로상황

본건 동측으로 폭 약 3m 도로에 접근이 가능함.

6. 토지이용계획사항 등

도시지역(천안도시지역), 자연녹지지역 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

토 지 평 가 요 항 표

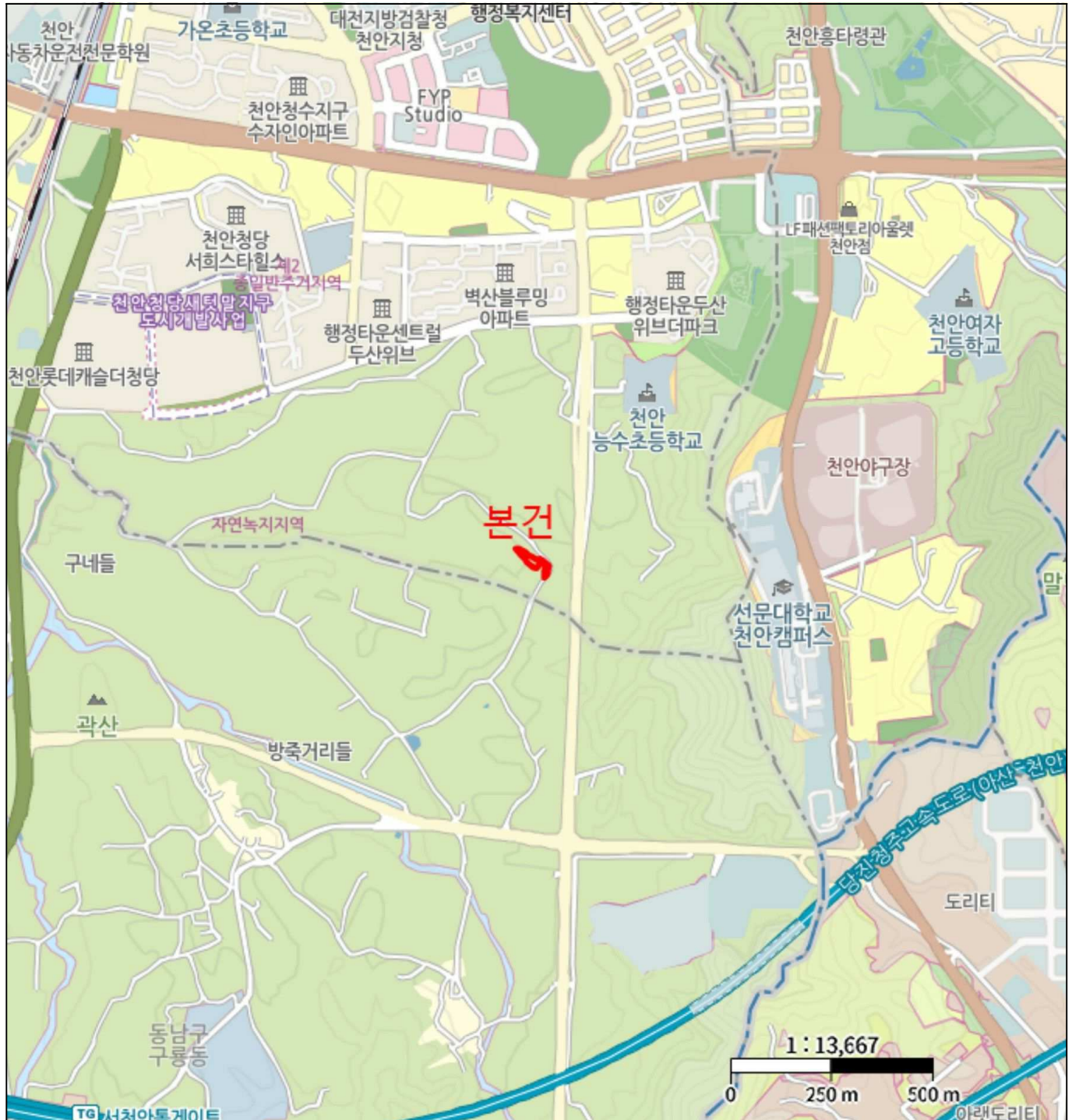
1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용상황	7. 제시목록외의 물건
2. 교통상황	5. 접면도로상황	8. 공부와의 차이
3. 형태,지세	6. 토지이용계획사항 등	9. 기타
7. 제시목록외의 물건 — 8. 공부와의 차이 — 9. 기타 1) 임대관계 미상임. 2) 기타 —		

광역위치도



소재지

충청남도 천안시 동남구 청당동 77



위 치 도



소 재 지	충청남도 천안시 동남구 청당동 77
-------	---------------------



위 치 도



소 재 지	충청남도 천안시 동남구 청당동 77
-------	---------------------





()



()

