



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	G202602042
평가금액	16,802,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가법인 동행 경기지사 / 백흠영
서명해쉬 페이지수	총 28 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가법인 동행 경기지사 / 백 흠영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-25 16:41:00.0
대표	감정평가법인 동행 본사 / 이종욱	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-25 16:30:00.0
심사자	감정평가법인 동행 경기지사 / 윤 상운	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-25 16:30:00.0

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

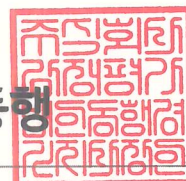


의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
건명	류훈 소유물건
감정평가서No.	G202602042

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



(주)감정평가법인 동행
Donghaeng Appraisal Co., Ltd.



본사 서울특별시 강남구 삼성로 560, 5F (삼성동 150-1, 화성빌딩)
지사 경기도 평택시 비전2로 245, 3F (죽백동 754-2, 정현빌딩)

Tel. 02 - 569 - 0601
Tcl. 031 - 658 - 9537

Fax. 02 - 569 - 0602
Fax. 031 - 658 - 9538

[토 지] 감 정 평 가 표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인 합니다.

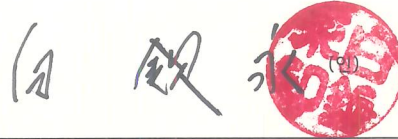
(주)감정평가법인 동행

대표 이사 이 종 욱



감정평가사

백 흠 영



감정평가액

일천육백팔십만이천원정(₩16,802,000.-)

의뢰인

한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가목적

공매

제출처

한국자산관리공사 경기지역본부

소유자
(대상업체명)

류훈

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

목록
표시근거

등기사항전부증명서, 토지대장,
귀제시목록 (2025-10889-A01)

기준시점

2026.02.23

조사기간

2026.02.23

작성일자

2026.02.25

공부(公簿)(의뢰)

사정

감정평가액

종별

면적 또는 수량(m²)

종별

면적 또는 수량(m²)

단가

금액

토지

612 × 16/612

토지

16

386,000

6,176,000

토지

400 × 33/400

토지

33

322,000

10,626,000

이

하

여

백

합계

₩16,802,000.-

심사의견

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 평택시 포승읍 희곡리 소재 “경기경제자유구역 평택포승(BIX)지구” 북동측 인근 및 경기도 평택시 현덕면 기산리 소재 “안중 톨게이트” 남동측 근거리에 위치하는 토지로서, 국세 및 지방세 체납에 의한 압류재산의 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규와 「감정평가실무기준」 등 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치

기준가치란 감정평가액의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 결정하였음.

4. 감정평가조건

감정평가조건은 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 것으로, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 및 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우만 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있음. 본건의 감정평가조건은 해당사항 없음.

5. 기준시점 및 실지조사일

가. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 02월 23일로 하였음.

나. 실지조사일

감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 함. 본건의 물적 현황 파악 및 시장조사 등을 위한 실지조사는 2026년 02월 23일에 수행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가기준 및 감정평가방법

가. 감정평가기준

감정평가기준	내용
제5조 시장가치기준	대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것이 원칙이며, 예외적으로 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음.
제6조 현황기준	감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용 상황은 제외함) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하며, 예외적으로 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있음.
제7조 개별물건기준	감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 하나, 예외적으로 일괄, 구분 및 부분 감정평가를 할 수 있음.

나. 감정평가방법

감정평가방법	내용
제11조 감정평가방식	감정평가법인등은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식에 따라 감정평가를 함.
공시지가기준법	감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

8. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 관련 공부서류 및 귀 제시목록을 기준으로 감정평가하였음.

나. 임지상에 자생하는 잡목의 경우 별도의 경제적가치가 미미하고 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

다. 대상토지는 수인이 공동소유하는 공유지분 토지이나, 위치를 특정하기 곤란하여 전체 토지를 기준으로 귀 제시 지분비율에 의거 감정평가하였음.

라. 본건 토지는 인접토지와 지적경계 확인이 불분명한 바, 정확한 경계 등은 측량을 요하는 사항임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 감정평가 대상물건

가. 토지

일련 번호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비 고
1	평택시 포승읍 희곡리 442-13	임야	612 중 16	생산관리	토지임야	세로(가)	세장형 평 지	145,900	귀 제시 압류지분
2	평택시 현덕면 대안리 1235-6	임야	400 중 33	계획관리	토지임야	세로(가)	사다리 완경사	76,300	귀 제시 압류지분

나. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1)	생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지 거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 국토부공고 제2025-1058호, 외국인(외국법인,단체포함)이 주택을 취득하는 경우에 한함)
일련번호(2)	계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역(2018-05-24)(주거형), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(25.8.26.~26.8.25. 국토부공고 제2025-1058호, 외국인(외국법인,단체포함)이 주택을 취득하는 경우에 한함)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가요항표

위치 및 주위환경	일련번호(1) : 경기도 평택시 포승읍 희곡리 소재 “경기경제자유구역 평택포승(BIX)지구” 북동측 인근에 위치하며, 본건 인근은 농경지, 자연림, 농가주택, 축사 및 창고 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통시됨. 일련번호(2) : 경기도 평택시 현덕면 기산리 소재 “안중 톨게이트” 남동측 근거리에 위치하며, 본건 인근은 농경지, 자연림, 농가주택 및 창고 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통시됨.
교통상황	일련번호(1), (2) : 본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장과의 거리 등을 고려할 때 제반 교통사정은 다소 불편시됨.
형상 및 이용상황	일련번호(1) : 세장형 토지로서, 토지임야임. 일련번호(2) : 사다리형 토지로서, 토지임야임.
인접 도로상태	일련번호(1) : 북측으로 노폭 약 4m 내외의 도로와 접함. 일련번호(2) : 남측으로 노폭 약 4m 내외의 도로와 접함.
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 개요

공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\frac{\text{비교표준지 공시지가}}{\text{시점수정}} \times \frac{\text{지역요인 비교}}{\text{개별요인 비교}} \times \text{그 밖의 요인 보정} = \text{대상토지 평가단가}$$

비교표준지 공시지가, 대상토지 평가단가 단위 : (원/㎡)

나. 비교표준지 선정

비교표준지 선정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙임. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음. 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하여 비교가능성이 높다고 인정되는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2026.01.01]

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	도 로 교 통	형 상 지 세	비교표준지 공 시 지 가 (원/㎡)	비 고
가	포승읍 신영리 산4-1	992	임야	자연림	생산관리	세로(가)	사다리 완경사	78,600	-
나	현덕면 대안리 산110-1	17,554	임야	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	69,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우 이를 적절한 가격수준으로 정상화하는 방법을 말함. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

1) 비교표준지 가

대상지역 (용도지역)	경기도 평택시 (26.01.01~26.02.23) (생산관리)
지가변동률	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.064
	$(1 + 0.00064) * (1 + 0.00064 * 23/31) \approx 1.00112$

※ 2026년 02월 이후 지가변동률의 미고시로 2026년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

2) 비교표준지 나

대상지역 (용도지역)	경기도 평택시 (26.01.01~26.02.23) (계획관리)
지가변동률	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.075
	$(1 + 0.00075) * (1 + 0.00075 * 23/31) \approx 1.00131$

※ 2026년 02월 이후 지가변동률의 미고시로 2026년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적요인을 말함. 본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

지역요인 비교치
1,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말함.

1) 본건 용도지대의 결정

본건 인근은 농경지, 자연림, 농가주택, 창고 등이 혼재하는 지대임.

조 건	항 목
가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성
환경조건	자연환경
획지조건	규모, 형상, 고저, 표고, 토지이용상황, 임상 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

가) [일련번호 1(희곡리 442-13) / 비교표준지 가(신영리 산4-1)]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	대상토지는 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등에서 열등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
		토양, 토질의 양부		
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.10	대상토지는 비교표준지 대비 경사 등에서 우등함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	상호 대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
개별요인 비교치			1.045	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) [일련번호 2(대안리 1235-6) / 비교표준지 나(대안리 산110-1)]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가 로 조 건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	대상토지는 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등에서 열등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접 근 조 건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등	1.10	대상토지는 비교표준지 대비 인근환경 등에서 우등함.
		토양, 토질의 양부		
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적	1.10	대상토지는 비교표준지 대비 경사 등에서 우등함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.05	대상토지는 비교표준지 대비 조장의 정도(자연취락지구) 등에서 우등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
개별요인 비교치			1.398	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 근거 및 필요성

그 밖의 요인이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말함. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 「감정평가실무기준」 [810-5.6.6], 국토교통부 유권해석(부동산평가과-2245, 2009.07.01., 건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.) 및 대법원판례(2009두17360, 2010.04.29., 98두6067, 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

2) 감정평가사례 및 거래사례

가) 감정평가사례

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	감정평가 목 적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비 고
1	포승읍 회곡리 산10-3*	248 중 29.7	임야	임야기타 (전)	생산관리	공매	2025.05.09	408,000	-
2	포승읍 회곡리 45-*	1,783 중 192	임야	자연림	생산관리	공매	2025.01.09	303,000	-
3	현덕면 대안리 1053-*	6,262	임야	자연림	계획관리	법원경매	2025.10.31	235,000	-
4	현덕면 대안리 1235-*	402	임야	토지임야	계획관리	담보	2024.07.24	325,000	-

[출처 : 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	거래시점	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비 고
1	포승읍 신영리 산43-* 외 1필지	1,094 중 1,026	임야	임야기타 (전)	생산관리	2023.10.26	465,000,000	453,216	-
	토지만의 거래사례임.								
2	현덕면 방축리 산6-*	1,432	임야	임야기타 (답)	계획관리	2026.01.15	303,100,000	211,662	-
	토지만의 거래사례임.								

[출처 : 등기사항전부증명서]

3) 인근 가격수준

가격수준

기호(1) 토지 : 인근 생산관리지역 내 세로변 유사토지 기준 약 350,000 ~ 400,000원/㎡ 수준임.
 기호(2) 토지 : 인근 계획관리지역 내 세로변 유사토지 기준 약 300,000 ~ 350,000원/㎡ 수준임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

가) 비교사례 선정

상기 감정평가사례 및 거래사례 자료 중 비교표준지와 가치형성요인 등이 같거나 비슷하고, 용도지역·이용상황·인근유사토지 가격수준 등이 유사하다고 판단되는 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정치 산출을 위한 사례로 선정하였음.

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	감정평가 목 적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	적 용 비교표준지
1	포승읍 회곡리 산10-3*	248 중 29.7	임야	임야기타 (전)	생산관리	공매	2025.05.09	408,000	가
4	현덕면 대안리 1235-*	402	임야	토지임야	계획관리	담보	2024.07.24	325,000	나

나) 그 밖의 요인 보정치 산출

[비교표준지 가(신영리 산4-1) / 평가사례 1(회곡리 산10-3*)]

구 분	단 가(원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가(원/㎡)	격차율
비교사례	408,000	1.00530	1.000	0.900	369,146	4.691
비교표준지	78,600	1.00112	-	-	78,688	

시점수정	경기도 평택시 (25.05.09~26.02.23) (생산관리)					1.00530
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 상호 대등함.					1.000

구 분	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정	기 타	격차율
개별요인	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(경사 등)에서 열등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[비교표준지 나(대안리 산110-1) / 평가사례 4(대안리 1235-*)]

구 분	단 가(원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가(원/㎡)	격차율
비교사례	325,000	1.02306	1.000	0.693	230,419	3.316
비교표준지	69,400	1.00131	-	-	69,491	

시점수정	경기도 평택시 (24.07.24~26.02.23) (계획관리)					1.02306
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 상호 대등함.					1.000

구 분	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정	기 타	격차율
개별요인	0.90	1.00	0.90	0.90	0.95	1.00	0.693

비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(경사 등) 및 행정적조건(자연취락지구 등)에서 열등함.

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	보 정 치	
감정평가사례, 거래사례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 산출된 상기의 격차율을 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	가	4.69
	나	3.31

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	그 밖의 요 인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	78,600	1.00112	1.000	1.045	4.69	385,654	386,000
2	69,400	1.00131	1.000	1.398	3.31	321,561	322,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 개요

거래사례비교법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\frac{\text{거래사례 토지단가}}{\text{사정보정}} \times \frac{\text{시점수정}}{\text{지역요인 비교}} \times \text{개별요인 비교} = \text{대상토지 평가단가}$$

거래사례토지단가, 대상토지 평가단가 단위 : (원/㎡)

나. 비교거래사례 선정

비교거래사례의 선정은 상기의 거래사례 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높다고 인정되는 아래의 사례를 선정하였음.

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	거래시점	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비 고
1	포승읍 신영리 산43-* 외 1필지	1,094 중 1,026	임야	임야기타 (전)	생산관리	2023.10.26	465,000,000	453,216	-
	토지만의 거래사례임.								
2	현덕면 방축리 산6-*	1,432	임야	임야기타 (답)	계획관리	2026.01.15	303,100,000	211,662	-
	토지만의 거래사례임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함. 본건 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 고려하지 않았음.

라. 시점수정

1) 거래사례(1)

대상지역 (용도지역)	경기도 평택시 (23.10.26~26.02.23) (생산관리)
지가변동률	1.04352

※ 2026년 02월 이후 지가변동률의 미고시로 2026년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

2) 거래사례(2)

대상지역 (용도지역)	경기도 평택시 (26.01.15~26.02.23) (계획관리)
지가변동률	1.00097

※ 2026년 02월 이후 지가변동률의 미고시로 2026년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

지역요인 비교치
1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

일련번호	가 로	접 근	환 경 (자 연)	획 지	행 정	기 타	격차율	거래사례
1	0.90	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.828	1

대상토지는 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열등함.

2	1.05	1.15	1.15	1.05	1.05	1.00	1.531	2
---	------	------	------	------	------	------	-------	---

대상토지는 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(도심지와의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우등함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	453,216	1.00	1.04352	1.000	0.828	391,594	392,000
2	211,662	1.00	1.00097	1.000	1.531	324,369	324,000

3. 토지 감정평가액

가. 각 감정평가방법에 의해 산출된 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	386,000	392,000
2	322,000	324,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 산출된 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 합리성이 지지되므로, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

다. 토지 감정평가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액	비 고
1	386,000	16	6,176,000	귀 제시 압류지분
2	322,000	33	10,626,000	귀 제시 압류지분
합 계			16,802,000	-

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

[단위 : 원]

감 정 평 가 액
16,802,000

2. 결정 의견

상기의 감정평가사례, 거래사례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

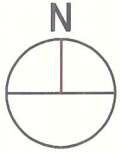
3. 기타 참고사항

-

[토지] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	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	경기도 평택시 포승읍 희곡리	442-13	임야	생산물리지역	16 612 × --- 612	16	386,000	6,176,000	귀 제시 압류지분
2	경기도 평택시 현덕면 대안리	1235-6	임야	계획관리지역	33 400 × --- 400	33	322,000	10,626,000	귀 제시 압류지분
합 계								16,802,000	
				이	하	여	백		

광역 위치도

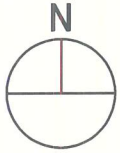


소재지

경기도 평택시 포승읍 희곡리 442-13 외 1필지



상세 위치도

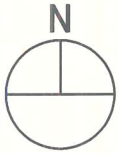


소재지

경기도 평택시 포승읍 희곡리 442-13



상세위치도



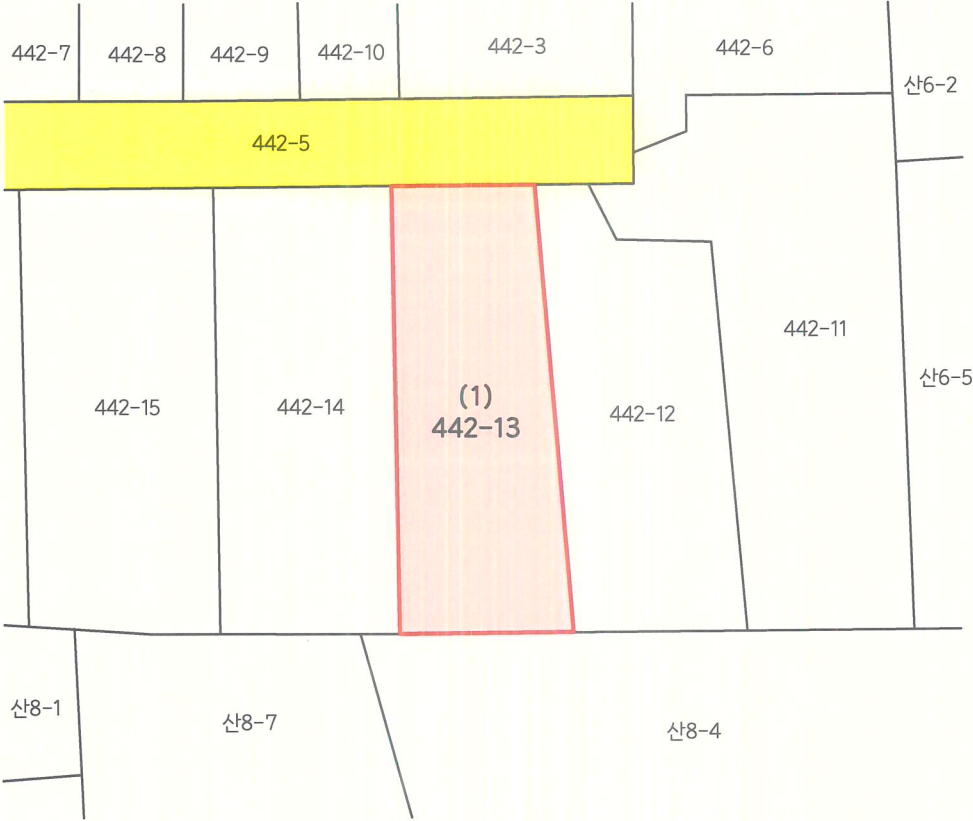
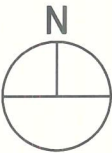
소재지

경기도 평택시 현덕면 대안리 1235-6



지 적 개 황 도

S = 1 : 700

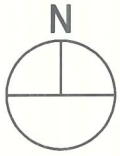


범 례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 3층 이상		용도지역 구분선

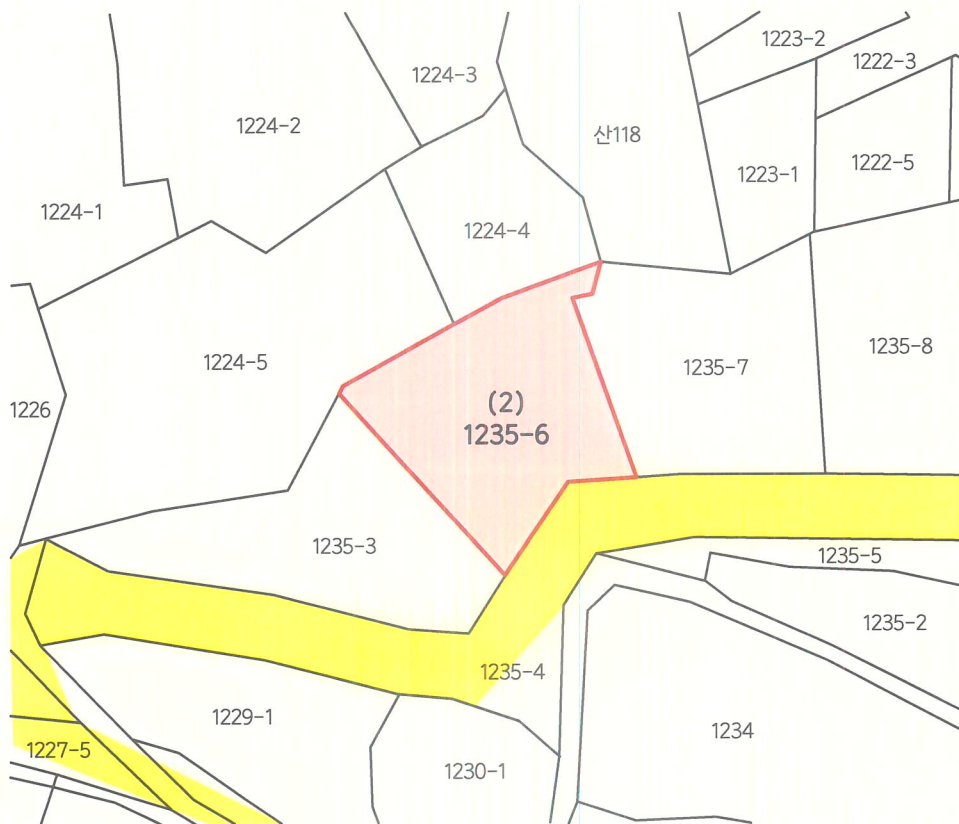


(주)감정평가법인 동행

지 적 개 황 도



S = 1 : 700



범 레

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층 이상		용도지역 구분선



(주)감정평가법인 동행

사 진 용 지



[일련번호(1) 전경]



[일련번호(2) 전경]