



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	E251223-002
평가금액	211,820,000 원
평가기관 / 평가자	로안감정평가사사무소 / 박효정
서명해쉬 페이지수	총 25 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	로안감정평가사사무소 / 박효정	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-02 17:09:00.0

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: 경기도 안성시 일죽면 월정리 1069
소재 물건 (2025-09633-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: E251223-002



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

로안감정평가사사무소



ROAN



로안감정평가사사무소

(토지) 감정평가표

본 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
(박효정)

로안감정평가사사무소

대표자



박



효



정



감정평가액  금 이억일천일백팔십이만원정 (₩211,820,000.-)

의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
체납자	권태우		제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		
소유자 (대상업체명)	권태우 (2025-09633-A01)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.12.31	2025.12.30~ 2025.12.31	2025.12.31	
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	3,115	토지	3,115	68,000	211,820,000
		이	하	여	백	
					₩211,820,000	

심사의견

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

심사자 : 감정평가사





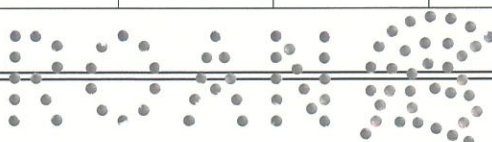
ROAN



로안감정평가사사무소

토지 감정평가명세표

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	경기도 안성시 일죽면 월정리	1069	답	농림지역	3,115	3,115	68,000	211,820,000	
	합 계			이	하	여	백	₩211,820,000.-	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 일죽면 월정리에 소재하는 “일죽 10” 북동측 인근에 소재하는 토지에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

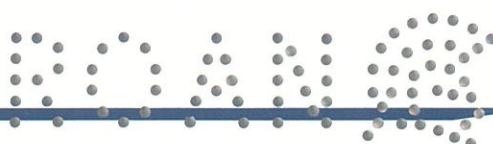
3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가 합니다.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 의거 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 12월 31일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 12월 30일 ~ 2025년 12월 31일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 내용

본건의 실지조사를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였으며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표” 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 기타사항

- 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등 물적사항은 등기사항전부증명서와 토지대장 등 공부자료와 귀 제시목록을 기준하되 현장조사를 통하여 확인하였습니다.
- 본건의 위치는 항공사진, 지적도 등을 활용하여 확인하였으며, 인접필지와의 정확한 경계확인을 위해서는 지적측량이 필요한 바 업무에 참고하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가대상물건의 개요

기호(1)		소재지: 경기도 안성시 일죽면 월정리 1069				
지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	도로교통	형상	지세
답	답	농림지역	3,115	세로(가)	세장형	평지



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산정

1. 공시지가기준법의 적용

가. 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시 · 군 · 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지의 선정

(2025.01.01기준)

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상	지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	일죽면 월정리 1070	2,507	답	농림지역	답	세장형	평지	세로(가)	35,100

다. 시점수정

시,군,구 및 용도지역	지가변동률	계산식 및 시점수정치
경기도 안성시 농림지역 (25.01.01~25.12.31)	2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.680 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.008	$(1 + 0.00680) * (1 + 0.00008 * 31/30)$ ≒ 1.00688

※ 25년 12월 이후의 지가변동률이 미 고시되어, 25년 11월의 변동률을 연장 적용하였습니다(이하 동일).

라. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 비교표준지는 인근지역 내 소재하므로 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

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	행정상의 조장 및 규제정도	토양오염 상태 및 정화비용 등
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인의 비교

기호(1)/ 표준지(A)	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	계
격차율	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	본건은 표준지와 제 요인이 유사합니다.						

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 거래사례(평가사례) 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

- | | | |
|---|---|---|
| 그 밖의 요인 보정치 | ≍ | $\frac{\text{거래사례(평가사례) 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$ |
| <ul style="list-style-type: none">● 거래사례(평가사례) 기준 표준지의 기준시점 현재가격 ≍ 거래사례(평가사례) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인● 표준지의 기준시점 현재가격 ≍ 비교표준지 x 시점수정 | | |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 거래사례 및 평가사례

➤ 인근의 거래사례

기호	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	총거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	일죽면 월정리 122*	답	2,639	농림지역	179,452	68,000	25.05.13
2	일죽면 월정리 109*	답	3,025	농림지역	210,450	69,600	24.04.02
3	일죽면 월정리 148*	답	3,015	농림지역	202,005	67,000	24.05.10

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS), 단가: 십 원 단위에서 반올림)

➤ 인근의 평가사례

기호	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
1	일죽면 월정리 122*	답	2,228	농림지역	68,000	농지매입, 토지비축, 회생	25.04.15
2	일죽면 월정리 118*	답	6,827	농림지역	66,000	담보	25.02.26
3	일죽면 월정리 123*	답	1,799	농림지역	66,000	민사소송	24.03.14

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

② 인근지역의 지가수준

지리적 위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준(원/㎡)
본건 인근 농경지	세로(가)	농경지 (농림지역)	70,000 내외



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가사례1>을 선정합니다.

➤ 평가사례 1 기준 (표준지 A)

구분	평가사례(원/㎡)	시점수정*1	지역요인*2	개별요인*3	산출금액(원/㎡)	격차율		
	68,000	1.00311	1.000	1.000	68,211	1.930		
	표준지공시지가(원/㎡)		시점수정		산출금액(원/㎡)			
	35,100		1.00688		35,341			
산정내역	*1시점수정	경기도 안성시 농림지역(25.04.15~25.12.31)						
	*2지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다(1.000).						
	*3개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		표준지는 사례와 제 요인이 유사합니다.						

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	보정치
본건 토지가 속해 있는 인근지역 내 정상적인 거래가능 가격수준, 표준지공시지가의 시세 반영정도 등 제반조건을 고려해 본 결과 본건에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.	1.93



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	35,100	1.00688	1.00	1.000	1.93	68,209	68,000

(적용단가: 유효숫자 셋째 자리에서 반올림)

2. 거래사례비교법의 적용

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정에 관한 의견

본건 인근 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 비교가능성이 높은 <거래사례 3>을 선정하였습니다.

2) 선정 거래사례의 내역

기호	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	총거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
3	일죽면 월정리 148*	답	3,015	농림지역	202,005	67,000	24.05.10

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS), 단가: 십 원 단위에서 반올림)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
비교거래사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.	1.00

라. 시점수정치

용도지역	지가변동률	계산식 및 시점 수정치
경기도 안성시 농림지역 (24.05.10~25.12.31)	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.339 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.190 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.294 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.139 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.186 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.166 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.155 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.207 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.680 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.008	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00339 * 22/31) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00294) \\ & * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00166) * \\ & (1 + 0.00155) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00680) * \\ & (1 + 0.00008 * 31/30) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.02288 \end{aligned} $

마. 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

기호(1)/ 거래사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	계
격차율	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	본건은 사례와 제 요인이 유사합니다.						

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산정

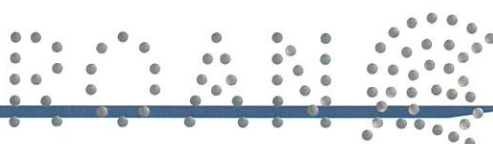
기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	67,000	1.00	1.02288	1.00	1.000	68,533	69,000

(적용단가: 유효숫자 셋째 자리에서 반올림)

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제 14 조 제 1 항에 의해 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 『감정평가에 관한 규칙』 제 12 조 제 2 항에 의한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의거 그 합리성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 토지가격으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	공시지가기준단가 (원/㎡)	거래사례기준단가 (원/㎡)	결정단가 (공시지가)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	68,000	69,000	68,000	3,115	211,820,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토 지	68,000	3,115	211,820,000

2. 결정의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안성시 일죽면 월정리에 소재하는 “일죽IC” 북동측 인근에 위치하며, 인근은 농경지, 단독주택, 창고 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 본건 근거리에 버스정류장 등이 소재하며 대중교통 사정은 다소 불편한 편입니다.

3. 형태 및 이용상태

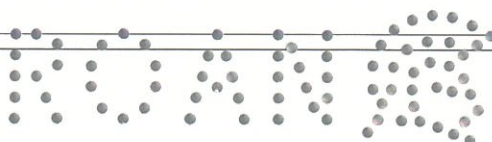
본건은 인접필지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 현황 ‘답’ 상태입니다.

4. 인접 도로상태

본건 서측으로 세로(가)에 접합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역), 농업진흥구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))입니다.



ROAN



로안감정평가사사무소

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이	8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

6. 제시목록 외의 물건

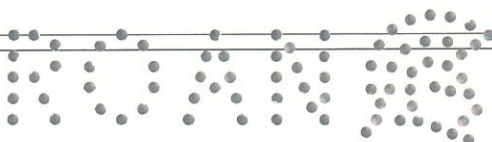
해당사항 없습니다.

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

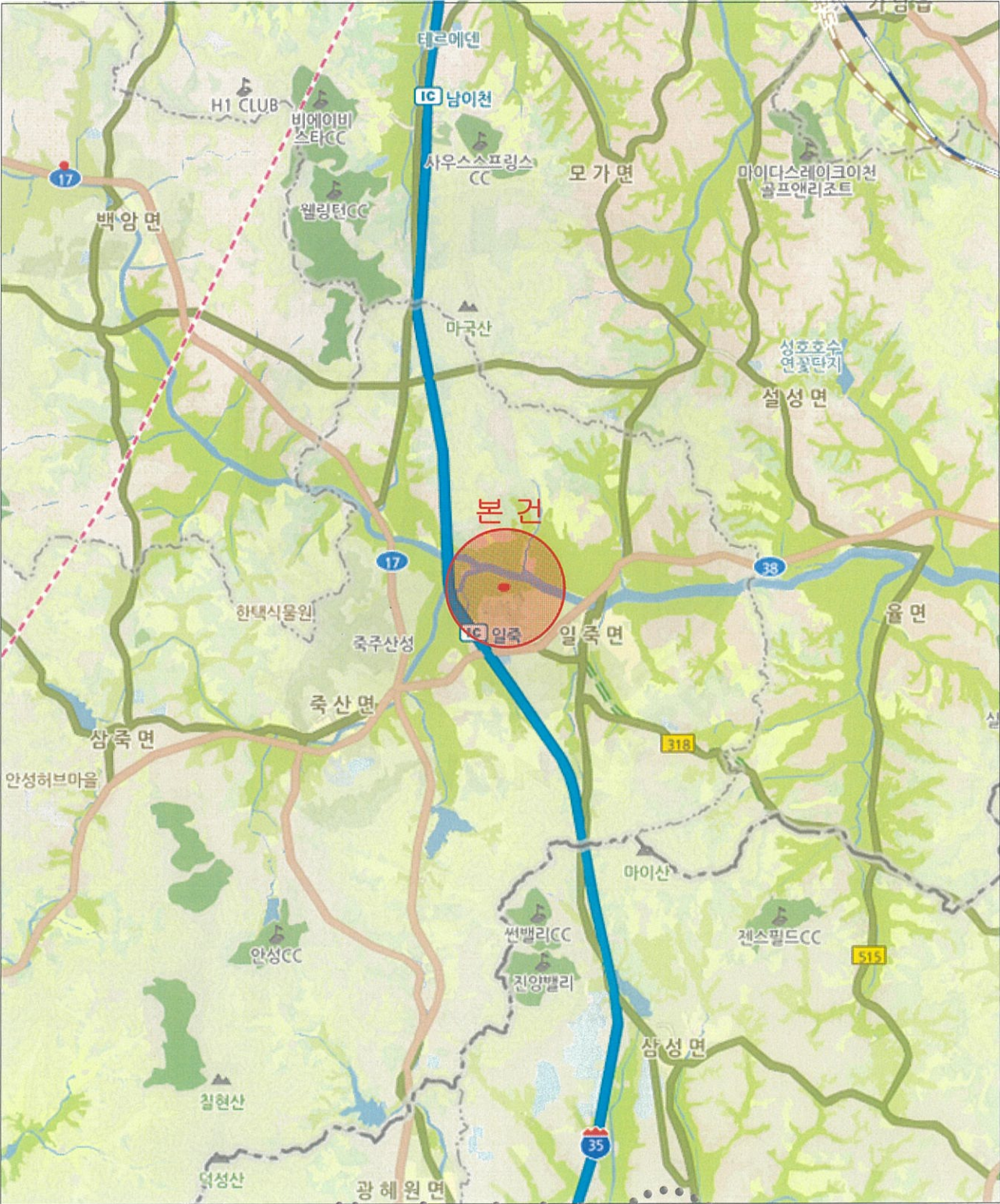
임대관계는 미상입니다.



광역위치도

소재지

경기도 안성시 일죽면 월정리 1069



ROAN



로안감정평가사사무소

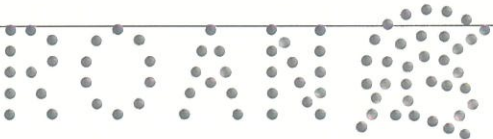
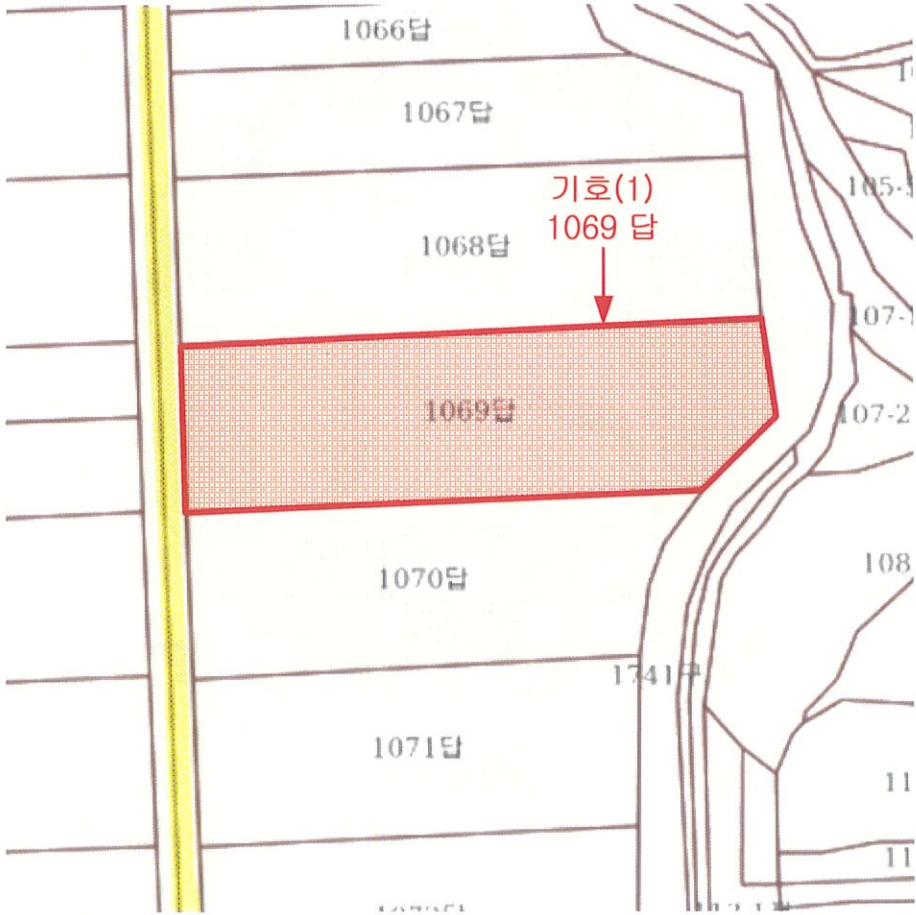
상세 위치도

소 재 지	경기도 안성시 일죽면 월정리 1069외
-------	-----------------------



지 적 도

4 Free scale



ROAN



로안감정평가사사무소

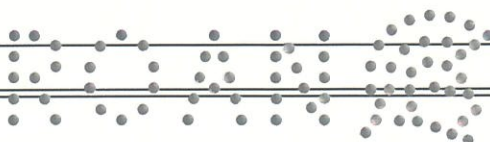
사 진 용 지



본건 전경1



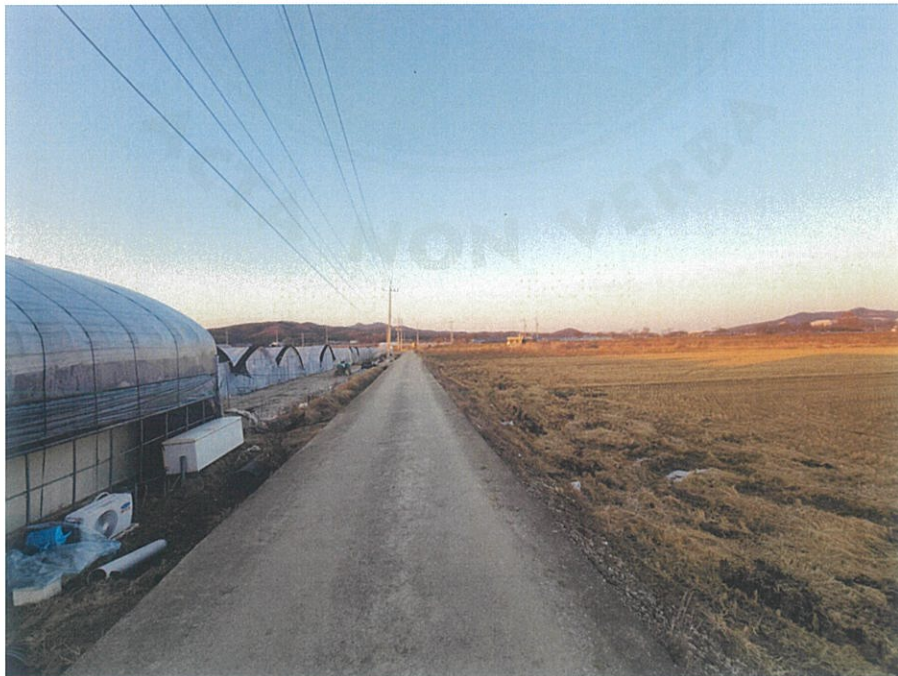
본건 전경2



사 진 용 지



주위환경1



주위환경2

