



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	AM018-2026
평가금액	56,516,000 원
평가기관 / 평가자	AM감정평가사사무소 / 이정익
서명해쉬 페이지수	총 25 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	AM감정평가사사무소 / 이정익	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-13 11:40:00.0

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 이천시 설성면 제요리 8-41 소재 물건
(2025-08413-A01)

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정서번호 : AM018-2026

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.

AM감정평가사사무소

TEL. 010-9227-1990

FAX. 0505-182-3341

(토지)감정평가표

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

감정평가사

이정익

(인)

감정평가액	오천육백오십일만육천원정(₩56,516,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가목적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서영근 (2025-08413-A01)	감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2026.03.12	2026.03.11 ~2026.03.12	2026.03.13	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	토지	796	토지	796	- 56,516,000
	합계				₩56,516,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 설성면 신필리에 소재하는 “신필1리 마을회관” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 『한국자산관리공사 경기지역본부』에서 의뢰한 「공매」 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	이천시 설성면 제요리 8-41	796	임야	계획 관리	맹지	사다리 완경사	23,400	

※ 대상물건에 대한 구체적 사항은 ‘토지건물감정평가명세표, 토지감정평가요항표’ 참조.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

1) 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 3월 12일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2026년 3월 11일부터 2026년 3월 12일까지 실지조사를 통해 대상물건의 존재여부, 공부 및 제시목록과의 동일성 확인 등 현황과 대상 부동산 가치에 영향을 미치는 제반사항에 대하여 조사하였음.

5. 감정평가방법의 적용 등

1) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」, 「국세징수법」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가방식의 결정

(1) 주된 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그 밖의 요인 보정 등 제반 가격형성요인을 종합적으로 고려한 공시지가기준법으로 평가하였음.

(2) 다른 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정으로 시산가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용함.

(3) 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여 대상물건의 가격을 결정하였음.

4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 등기사항전부증명서, 토지대장, 토지이용계획확인서 등을 참조하였으며, 토지의 위치, 경계 등은 도면 및 주위 지형지물 등을 기준으로 판단하였는바 정확한 지적경계 등은 지적측량을 요함.
- 2) 본건 토지상에 소재하는 소나무 등 수목은 임지와 함께 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례의 지번은 개인정보보호 관계로 별표(*)로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지 평가액 산정

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 비교공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 대상토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 평가대상 토지와 비교성이 있다고 인정되는 아래의 공시지가 표준지를 비교표준지로 선정함.

[자료출처:한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS), 2025년 1월 1일 기준]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	이천시 설성면 제요리 산58-1	20,826	임야	자연림	계획 관리	맹지	부정형 완경사	19,300	

2. 시점수정

1) 지가변동률

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[자료출처:한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

지역	용도 지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
경기도 이천시	계획 관리	2026.01.01. ~ 2026.03.12.	0.319 (1.00319)	경기도 이천시 (26.01.01~26.03.12) (계획관리) 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.139 $(1 + 0.00139) * (1 + 0.00139 * 40/31)$ ≒ 1.00319

※ 2026년 3월 이후 지가변동률은 미고시되어 2026년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

2) 생산자물가지수 변동률

[한국은행 발표 “생산자물가지수” 기준, 2020=100]

2026년 1월	122.50			
2025년 2월	120.33	=	1.01803	(1.803% 상승)

3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화의 종합적인 가격변동을 나타내는 통계지수로 부동산의 지역적인 특성에 따른 지가변동추이를 적절하게 반영한다고 볼 수 없으므로 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 규정에 의하여 국토교통부장관리 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

★ 임야지대

조건	항 목	세 항 목	격차율 (본건/표준지)	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.95	보건은 표준지 대비 임도의 배치, 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	본건은 표준지 대비 면적 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.969	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\begin{array}{lcl} \text{그 밖의 요인} & \text{사례기준 표준지 가격} & : \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ \text{보정치} & = \frac{\text{기준시점 표준지 가격}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{array}$$

3) 인근 유사토지의 감정평가사례

(1) 평가사례

[자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점	적용 표준지
㉠	설성면 제요리 23-**	임야	367	계획 관리	공매 (국세, 지방세)	85,000	2025-07-25	A
㉡	설성면 제요리 산*	임야	234	계획 관리	법원 경매	77,000	2025-11-06	
㉢	설성면 제요리 8-**	임야	922	계획 관리	법원 경매	74,000	2024-06-24	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례

[자료출처:등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	거래가액(원) 토지단가(원/㎡)	거래시점 (계약일자)	적용 토지
㉠	설성면 장천리 산123-*	임야	계획 관리	1,606	1850,000,000 (115,193)	2022-09-07	1
㉡	설성면 제요리 418-*	임야	계획 관리	2,857	240,000,000 (84,004)	2024-02-25	
㉢	설성면 제요리 36-*	임야	계획 관리	1,546	97,000,000 (62,743)	2024-05-31	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 격차율 산정 [표준지(A) / 평가사례(@)]

구 분		단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	
평가사례@기준 표준지가격		85,000	1.00938	1.000	0.855	73,357	3.789	
기준시점의 표준지가격		19,300	1.00319	-	-	19,362		
사례기준 산정내역	사례 선정	표준지가 소재하는 인근지역의 평가사례 중 표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 인근 유사토지의 적정 지가수준을 반영하고 있으며, 비교적 거리가 가까운 평가사례인 <평가사례@>를 선정함.						
	시점 수정	경기도 이천시 (25.07.25~26.03.12) (계획관리) 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.118 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.118 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.099 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.134 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.120 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.139 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.118 (1 + 0.00118 * 7/31) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00139 * 40/31) ≒ 1.00938 ※ 2026년 2월 이후 지가변동을 미고시로 2026년 1월 지가변동률을 연장 적용함.						
	지역 요인	표준지(A)와 평가사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.000)						
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		-	0.95	0.90	-	1.00	1.00	0.855
표준지는 평가사례 접근조건(임도 폭 구조 등)과 자연조건(경사 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 가격과 비교표준지의 가격이 격차가 발생하고 있으며, 계산된 격차율과 최근의 지가동향, 인근의 정상적인 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

표 준 지	산정 격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.789	3.78

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	19,300	1.00319	1.00	0.969	3.78	70,918	71,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 평가개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조제7항)

<거래사례비교법에 의한 시산가액 산식>

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{사정보정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}$$

2. 거래사례의 선정

1) 선정기준

본건의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하여 가치형성요인 비교가 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.

2) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 유사지역에 소재하는 거래사례로 선정기준에 부합하고 본건과 비교 가능한 거래사례인 <거래사례 ㉞>을 선정 하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니함.[1.00]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정(지가변동률)

해당 시군구	거래사례 기호	용도 지역	지가변동률 산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
경기도 이천시	㉠	계획 관리	2022.09.07. ~ 2026.03.12.	4.699 (1.04699)	경기도 이천시 (22.09.07~26.03.12) (계획관리) 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.358 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.196 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.188 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.057 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.565 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.457 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 1.549 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.139 $(1 + 0.00358 * 24/30) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00565) * (1 + 0.01457) * (1 + 0.01549) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00139 * 40/31)$ ≈ 1.04699

※ 2026년 3월 이후 지가변동률은 미고시되어 2026년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 가치형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.[1.00]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

기호	거래사례 기호	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비 고
1	㉠	0.60	0.98	-	1.00	1.00	0.588	본건은 거래사례 대비 접근조건(임도의 폭, 구도 등)과 자연조건(경사 및 경사의 굴곡 등)에서 열세함.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	㉠	115,193	1.00	1.04699	1.00	0.588	70,916	71,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비 고
1	71,000	71,000	

2. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 토지감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)	비 고
1	796	71,000	56,516,000	

토지건물 감정평가명세표

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	경기도 이천시 설성면 제요리	8-41	임야	계획관리지역	796	796	71,000	56,516,000	
합 계								₩56,516,000.-	
				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 경기도 이천시 설성면 신필리에 소재하는 “신필1리 마을회관” 동측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 공장, 임야, 전, 답 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 근거리 노선버스 정류장이 소재하는 등 일반적인 대중교통 사정은 다소 불편함.

3. 형태, 지세

사다리형, 완경사임.

4. 이용상황

자연림임. (후첨 “지적도” 및 “사진용지” 참조)

5. 접면도로상황

지적 및 현황 맹지임.

6. 토지이용계획사항 등

계획관리지역, 성장관리계획구역(성장관리계획구역(일반형))

가축사육제한구역(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

7. 제시목록외의 물건

없음.

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
8. 공부와의 차이 없음. 9. 기타 임대관계 미상임.		

광역위치도



소재지

경기도 이천시 설성면 제요리 8-41

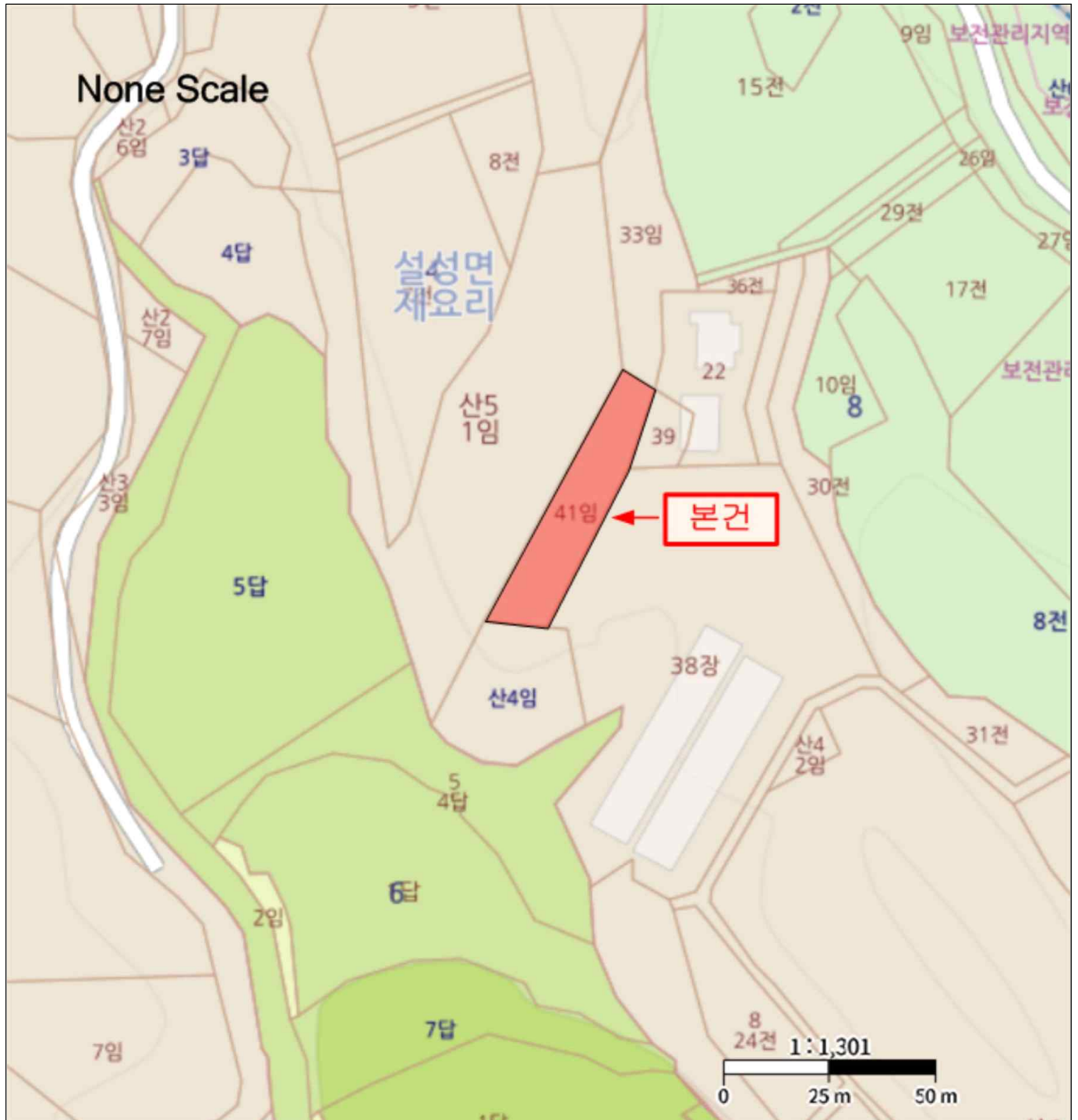


위 치 도



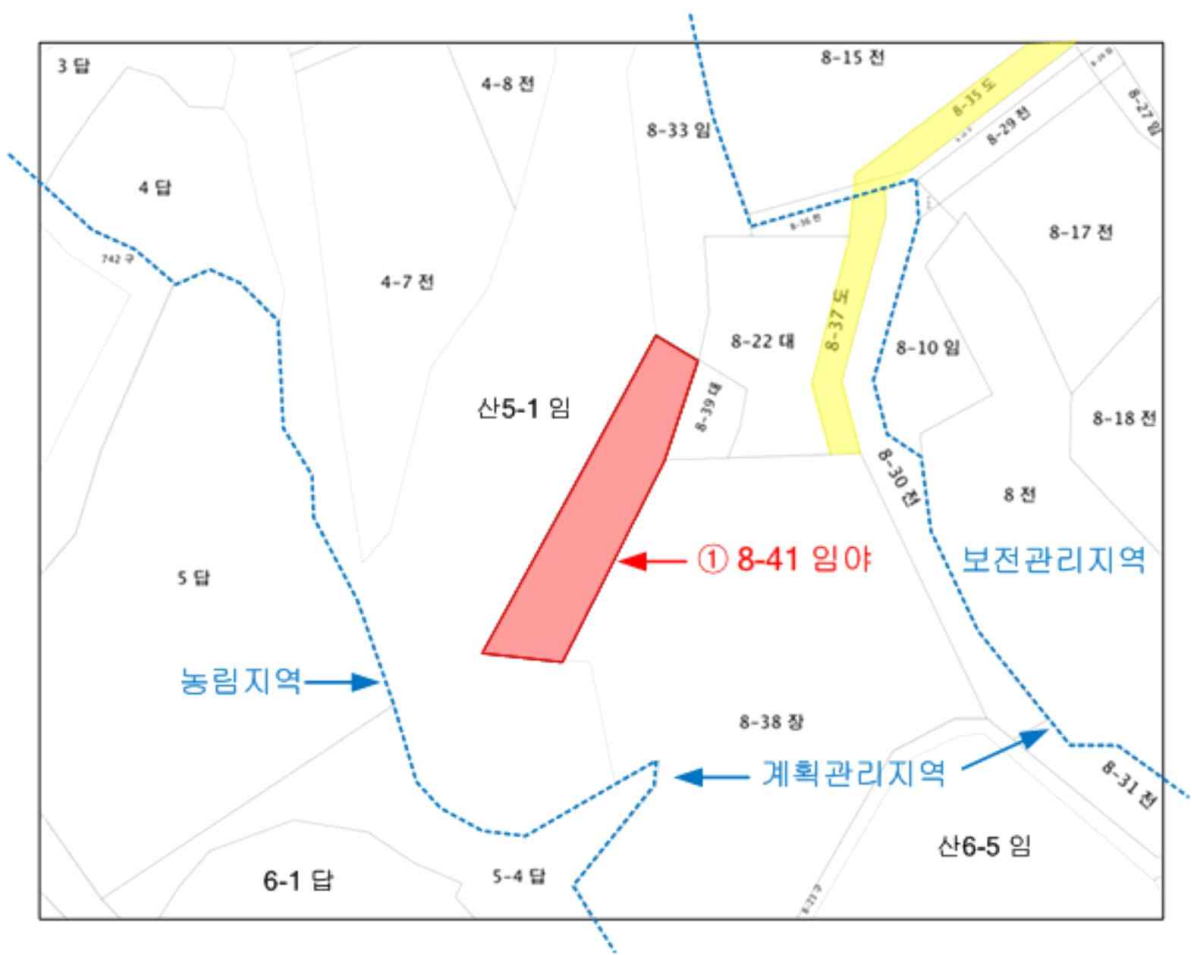
소 재 지

경기도 이천시 설성면 제요리 8-41



지 적 도

None Scale



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로		평 가 건 물 1층		평가 제외 건물
		계획 도로선		평 가 건 물 2층		제 시 외 건 물

사 진 용 지



기호(1) 주위환경 (북측에서 촬영)



기호(1) 전경 (남측에서 촬영)



기호(1) 전경 (서측에서 촬영)



기호(1) 자연림 (북측에서 촬영)