



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	GM2-260316-4401
평가금액	41,286,000 원
평가기관 / 평가자	굿모닝감정평가법인 경기지사 / 정철중
서명해쉬 페이지수	총 31 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	굿모닝감정평가법인 경기지사 / 정철중	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-01 21:05:00.0
대표	굿모닝감정평가법인 경기지사 / 정철중	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-02 09:07:00.0
심사자	굿모닝감정평가법인 경인지사 / 노원섭	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-01 17:41:00.0

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	경기도 안성시 고삼면 쌍지리 180-1 외 소재 물건 (2025-15347-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
감정서번호	GM2-260316-4401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당초감정평가사 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.

(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사
정철종

정철종 (인)

(주)굿모닝감정평가법인 경기지사 지사장 정철종 (서명또는인)

감정평가액	사천일백이십팔만육천원정(₩41,286,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임순애 (2025-15347-A01)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-	2026.03.23	2026.03.23	2026.03.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가 금 액
	토지	1,128	토지	1,128	- 41,286,000
		이	하	여	백
	합 계				₩41,286,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사 노원섭		노원섭 (인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 안성시 고삼면 쌍지리 소재 "쌍령마을회관" 동측 인근에 위치한 토지로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 국세 및 지방세 체납에 의한 압류 재산의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(「감정평가에 관한 규칙」 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
 - 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 - 2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
 - 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
 - 2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본 건은 상기 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가조건

1) 개요(『감정평가에 관한 규칙』 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가 할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 "기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다."에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 23일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2026년 03월 23일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 토지의 감정평가방법

가) 본 건 토지에 대한 감정평가는 다양한 감정평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이를 위한 방법으로

① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 대상토지와 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 감정평가방법인 「공시지가기준법」,

② 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「거래사례비교법(비교방식)」,

③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「원가법(원가방식)」,

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 「수익환원법(수익방식)」 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법(「감정평가에 관한 규칙」)

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

다) 본 건 감정평가에 적용한 감정평가방법

① 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

▶ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다. [개정 2017.10.31 제15022호(주식회사 등의 외부감사에 관한 법률)] [[시행일 2018.11.1.]]

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

▶ 「감정평가에 관한 규칙」

제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다. [개정 2016.8.31]

② 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정

본건 토지는 「**감정평가에 관한 규칙**」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정 지역요인 및 개별요인 비교 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가함.

본 건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아닌바 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 「원가법(원가방식)」을 적용하지 않으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 추정하는 것은 감정평가 목적을 고려할 때 부적절하여 「수익환원법(수익방식)」을 적용하지 아니함.

「**감정평가에 관한 규칙**」 제12조의 규정에 의거 「**거래사례비교법(비교방식)**」으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

본건 평가시 매각대상 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 개별획지조건과 인접토지와의 상관관계, 매수예정자의 토지와 일단지로 이용될 경우 인접 토지에의 기여도 등을 함께 고려하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서, 토지대장 및 귀 제시목록 등에 의거하였음.
- ② 본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제6조에 의거 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상제한을 고려하여 감정평가 하였음.
- ③ 본건 기호(1) 토지는 일부 구분지상권이 설정된 토지이나, 본건의 이용상황 등을 고려했을 때 그에 따른 영향은 미미하다고 판단하여 정상적으로 감정평가하였는 바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상 토지

[경기도 안성시 고삼면]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형 상 지 세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	쌍지리 180-1	답	339.0	생산관리	답	세로(불)	부정형 완경사	17,800	일부 구분지상권 설정
2	쌍지리 180	답	789.0	생산관리	답	맹지	부정형 완경사	16,800	-

2. 대상 토지의 위치

[출처 : KAPA HUB]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액의 산출 근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출방법

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호)으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

나. 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2026.01.01. 경기도 안성시 고삼면]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
#A	쌍지리 189	답	2,798	생산관리	답	세로(가)	부정형 완경사	19,900	-

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 중 가격형성상 제 요인이 비교가능한 "표준지#A(본건 기호1,2)"를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

1) 지가변동률

구분	산정기간	지가변동률	비 고
경기도 안성시 (생산관리)	2026.01.01 ~ 2026.03.23	-0.032% (0.99968)	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : -0.012 $(1 - 0.00012) * (1 - 0.00012 * 51/31)$ ≈ 0.99968

※ 조사,발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사,발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

2) 생산자물가상승률

[출처 : 한국은행 경제통계시스템 ECOS]

기준시점	생산자물가지수 (총지수) (2020년=100)			생산자물가상승률
공시기준일				
2026.03.23	a	2026년 01월	122.50	a/b = 1.00608 (0.608%상승)
2026.01.01	b	2025년 12월	121.76	

3) 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어, 당해 지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.
(지역요인비교치 = 1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목(농경지대)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 등
		농로의 상태 등
자연 조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부 등
	관계, 배수	관계 및 배수의 양부 등
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성 등
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기 타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	#A	-	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	0.810
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등)에서 열세함.							
2	#A	-	0.85	0.90	1.00	1.00	1.00	0.765
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등)에서 열세함.							

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등, 경기도 안성시 고삼면]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#가	쌍지리 145-*	전	767	생산관리	35,423,250	46,184	2024.09.14	토지만의 거래임.
#나	쌍지리 172-*	답	1,002	생산관리	52,000,000	51,896	2025.02.05	토지만의 거래임.
#다	쌍지리 4**	전	827	생산관리	25,000,000	30,230	2023.05.30	토지만의 거래임.

기호	배분법에 의한 토지단가 산정 [거래가격 - { (재조달원가 × 건물면적) × 잔존연수/내용연수 }] / 토지면적 = 토지거래단가
#가	거래사례 #가는 토지만의 거래사례임. 토지단가 : $35,423,250 \div 767 \approx 46,184(\text{원}/\text{㎡})$
#나	거래사례 #나는 토지만의 거래사례임. 토지단가 : $52,000,000 \div 1,002 \approx 51,896(\text{원}/\text{㎡})$
#다	거래사례 #다는 토지만의 거래사례임. 토지단가 : $25,000,000 \div 827 \approx 30,230(\text{원}/\text{㎡})$

나) 인근 유사부동산의 감정평가전례

[출처 : 감정평가정보검색(KAPA HUB), 경기도 안성시 고삼면]

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
#a	쌍지리 180-*	생산관리	답	답	2024.11.22	37,000	법원 경매	-
#b	쌍지리 4**	생산관리	전	전	2025.08.19	61,000	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 그 밖의 요인 산정식

기준시점에서의 [비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 그 밖의 요인을 산정함.

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{비교사례단가(원/㎡)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/비교사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정치}}$$

나) 비교 사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가전례 중 표준지 #A는 "기호#a"를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	거래시점	토지단가(원/㎡)	비고
#a	쌍지리 180-*	생산관리	답	답	2024.11.22	37,000	-

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 #A / 비교사례 #a

기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	지가변동률	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	그 밖의 요인 산정치
	공시지가						
비교사례 '#a'기준 비교표준지 '#A'가격	37,000	주1) -	주2) 1.01174	주3) 1.000	주4) 1.265	47,354	≒ 2.380
지가변동률을 보정한 비교표준지 '#A'가격	19,900	-	0.99968	-	-	19,894	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교사례 기준 표준지가액 산출근거	주1) 사정보정	감정평가 사례로 별도의 사정보정을 요하지 않음.						
	주2) 시점수정	경기도 안성시 생산관리지역 (2024.11.22 ~ 2026.03.23) 지가변동을 적용함.						
	주3) 지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	주4) 개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		-	1.15	1.10	1.00	1.00	1.00	1.265
		비교사례 대비 비교표준지는 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등)에서 우세함.						

인근지역의 평가 전례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 #A의 공시지를 상향 보정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 산정치	결정
#A	생산관리	2.380	2.38

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	19,900	0.99968	1.000	0.810	2.38	38,351	38,000
2	19,900	0.99968	1.000	0.765	2.38	36,220	36,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 "#가"(본건 기호1,2)를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#가	쌍지리 145-*	전	767	생산관리	35,423,250	46,184	2024.09.14	토지만의 거래임.

나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점 수정치를 결정함.

구 분	기 간	지가변동률(%)	비 고
경기도 안성시 (생산관리)	2024.09.14 ~ 2026.03.23	1.499% (1.01499)	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.159 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.117 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.163 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.073 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 1.083 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : -0.012 $(1 + 0.00159 * 17/30) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.01083) * (1 - 0.00012) * (1 - 0.00012 * 51/31)$ ≈ 1.01499

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(농경지대)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 등
		농로의 상태 등
자연 조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부 등
	관계, 배수	관계 및 배수의 양부 등
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성 등
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기 타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	#가	-	1.00	0.88	1.00	1.00	1.00	0.880
	본건은 비교표준지 대비 자연조건(인근 환경 등)에서 열세함.							
2	#가	-	0.95	0.88	1.00	1.00	1.00	0.836
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(인근 환경 등)에서 열세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#가	46,184	1.000	1.01499	1.000	0.880	41,251	41,000
2	#가	46,184	1.000	1.01499	1.000	0.836	39,189	39,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	38,000	41,000
2	36,000	39,000

나. 토지평가액의 결정

감정평가목적, 감정평가 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례 및 감정평가전례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	면 적(m ²)		토지단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	339	339	38,000	12,882,000	-
2	789	789	36,000	28,404,000	-
합계		1,128	-	41,286,000	-

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	경기도 안성시 고삼면 쌍지리	180-1	답	생산관리지역	339	339	38,000	12,882,000	'일부 구분지상권 설정'
2	동소	180	답	생산관리지역	789	789	36,000	28,404,000	
합 계								₩41,286,000.-	
				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 안성시 고삼면 쌍지리 소재 "쌍령마을회관" 동측 인근에 위치하며, 주위는 전,답,임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 원거리에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 다소 불편시됨.

3. 형태 및 이용상황

기호(1),(2): 인접 필지 대비 다소 완만한 부정형의 토지로서, '답'으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(1): 본건 서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 접함.

기호(2): 맹지임.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1): 생산관리지역, 전기공급설비(저축), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 산업단지기타<산업입지 및 개발에 관한 법률> 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인,단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

기호(2): 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인,단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

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 |

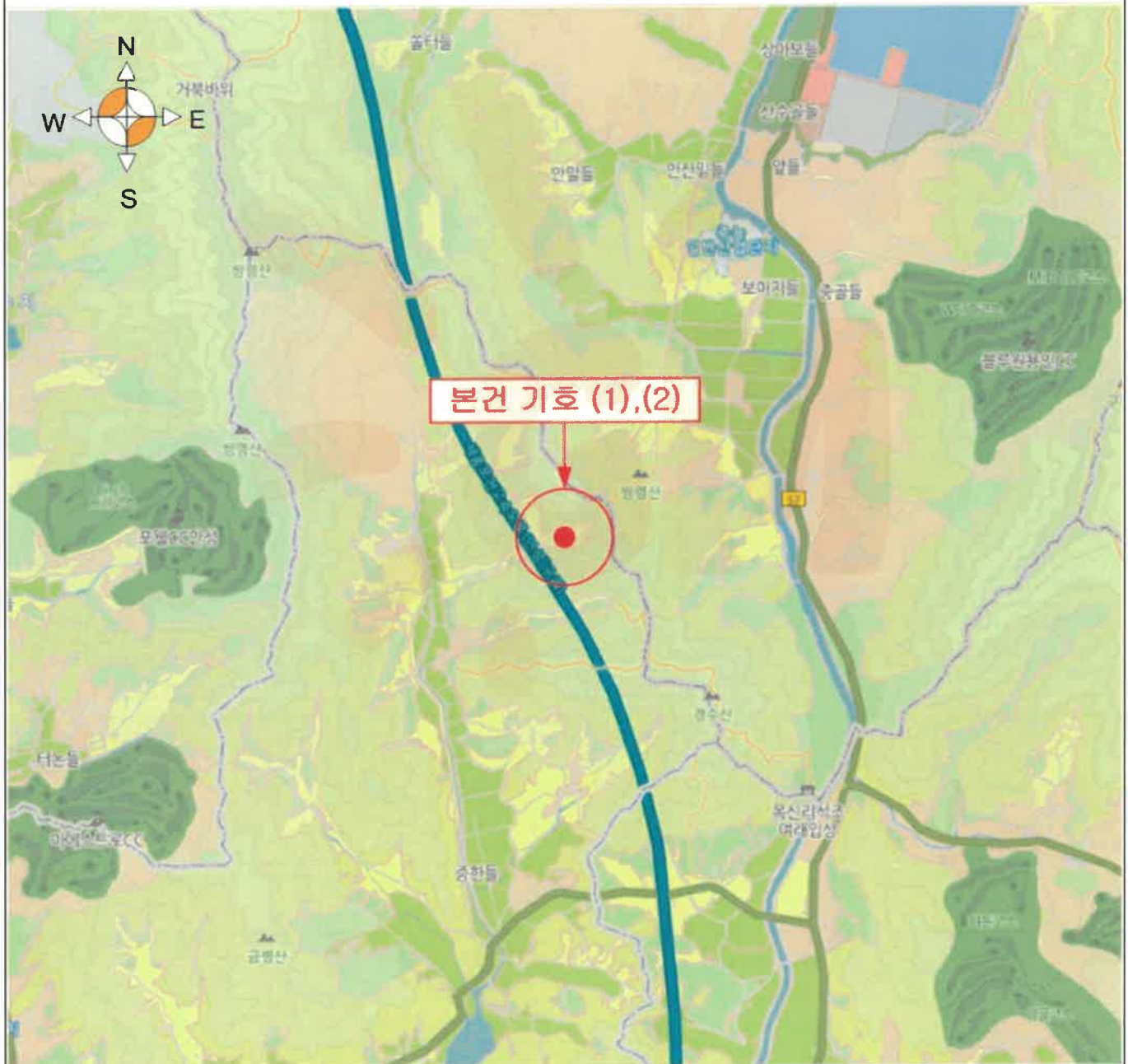
8. 임대관계 및 기타

- 임대관계: 미상임.
- 기타사항: 해당사항 없음.

광역위치도



소재지 경기도 안성시 고삼면 쌍지리 180-1외



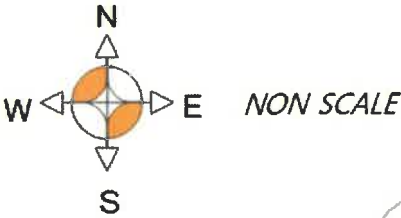
위치도



소재지 경기도 안성시 고삼면 쌍지리 180-1외



지 적 도



면 례		평가대상토지		계획도로선		평가건물 3층이상
		도 로		평가건물 1층		평가제외건물
		구 거		평가건물 2층		제시외 건물

사 진 용 지



본건 기호(1) 전경



본건 기호(1) 주위환경



본건 기호(2) 전경



본건 기호(2) 주위환경

회 보 서

우)13909 경기도 안양시 만안구 경수대로 1267 농협빌딩 4층
E-Mail : gmapp02@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-8004-1020
FAX. 0505-182-3620

문서번호 : GM2-260316-4401

시행일자 : 2026-03-25

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재		
	번호		·		
처 리 과			공 람		
담 당 자					

1. 저희 (주)굿모닝감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀
공사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.03.16자 귀 제 「2025-15347-A01」 호로 저희 법인에 의뢰하신 「경기도 안성시
고삼면 쌍지리 180-1 외 소재 물건 (2025-15347-A01)」 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

지사장 정 철 종



수수료 청구서

(전화: 031-8004-1020, FAX: 0505-182-3620)

문서번호 : GM2-260316-4401

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.03.16 자 귀 제 『 2025-15347-A01 』 호로

의뢰하신 『 경기도 안성시 고삼면 쌍지리 180-1외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	85,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	6,600	
	기타 실비	8,000	
비	소 계	99,600	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		299,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		29,900	
합 계		328,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		328,900	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 355-0060-2243-73(예금주:(주)굿모닝감정평가법인 경기지사)

(주)굿모닝감정평가법인 경기지사

지사장 정 철 중

