



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	SG2603-5-0010
평가금액	667,332,021 원
평가기관 / 평가자	SG감정평가사사무소 / 이문희
서명해쉬 페이지수	총 23 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	SG감정평가사사무소 / 이문희	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-07 09:35:00.0

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 화성시 만세구 서신면 백미리
79 외 소재 물건 (2025-13677-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: SG2603-5-0010

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

SG감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 문 희

감정평가액	육억육천칠백삼십삼만이천이십일원정 (₩667,332,021.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정현 (2025-13677-A01)	감정평가 조 건	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조			
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.03.30	2026.03.27 ~ 2026.03.31	2026.04.01		
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	9,018	토지	3,006	-	667,332,021
		이	하	여	백	
	합 계					₩667,332,021
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 만세구 서신면 소재 “해운초등학교” 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

제14조에 의하여 공시지가 기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례 비교법에 따라 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료 일자인 2026. 03. 30.을 기준시점으로 함.

5. 기타사항

1) 본건의 소재지 및 지번, 면적 등은 제시된 목록에 의거 작성되었으며, 토지의 지적경계의 확인은 지적도 및 항공사진, 현장에서의 목측등에 의거하였으므로, 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 별도의 측량을 요하니 공매진행시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건평가는 지분만의 평가로서 토지들의 위치를 특정할수 없어 전체면적을 기준으로 단가를 산출한 뒤 제시된 면적을 통하여 가격을 산정하였으니 공매진행시 참고바랍니다.

3) 본건기호 3은 지목상 전이나, 일부 지상에 나무가 식재되어있고 식재된 입목 등은 토지와 일괄

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

하여 거래되는 거래관행에 따라 일괄 포함평가하였으니 공매진행시 참고바랍니다.

II. 토지가액의 산출 근거

가. 공시지가 기준법에 따른 시산가격

1. 공시지가 기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 대상 토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방법임.

2. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도지역
1	백미리 79	575	답	답	생산관리
2	백미리 80	86	답	답	생산관리
3	백미리 80-1	4,969	전	전/임야	생산관리
4	백미리 81	1,755	전	전	생산관리
5	백미리 82	1,256	답	전	생산관리
6	백미리 83	377	답	전	생산관리

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지의 선정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황 및 주위 환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함

구분	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도지역	공시지가(원/㎡)
가	백미리 86	1,494	답	답	생산관리	57,100

4. 시점 수정치의 산정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가 상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자 물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 선정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가 변동추이를 적정히 반영하고 있지 못하다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점조정 하였음

구 분	기 간	지가변동률	비 고
생산관리	26.01.01~26.03.30	1.00314	경기도 화성시 만세구 (26.01.01~26.03.30) (생산관리) 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.160 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.074 $(1 + 0.00160) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00074 * 30/28)$ ≈ 1.00314

세무조사권은 세무조사대상자에게 부과되는 부담이므로, 세무조사권은 본질적으로 행정처분이다.

개별유인

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067,,1993.9.10.선고 92누 16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28.)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 자가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그 밖에 요인
보정치

=

사례로 비준한 기준시점 당시의
비교표준지 가격

기준시점 당시 비교표준지 가격

(1) 인근지역 내의 평가사례

기호	소재지	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역	비고
A	용두리 248-*	답	2025.11.27.	223,000	담보	생산관리	
B	백미리 6-*	전	2024.08.01.	275,000	담보	생산관리	
C	용두리 22*	전	2023.01.04.	202,000	담보	생산관리	

(2) 인근유사물건 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
D	용두리 248-*	답	생산관리	1,050	238,200,000	226,857	2025.09.23.
E	용두리 233-*	전	생산관리	61	11,700,000	191,803	2024.08.13.
F	백미리 608-*	전	생산관리	1,020	286,950,000	281,324	2024.08.05.

(3) 사례선정

기호	소재지	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역	비고
A	용두리 248-*	답	2025.11.27.	223,000	담보	생산관리	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(4) 사례기준 비교표준지 가격 시점수정

비교표준지기호	사례기호	사례단가	시점수정	일반요인	지역요인	개별요인	사례기준가격
가	A	223,000	1.00548	1.00	1.00	0.99	221,980
사정보정	별도의 사정 개입 포착되지 않음.						
시점수정	경기도 화성시 만세구 (25.11.27~26.03.30) (생산관리)						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일권역에 속하므로 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 대등함.						
개별요인	기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건
	A	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	비교표준지 가는 사례A와 비교하여 가로조건(가로의 구조 및 상태 등)에서 열세함.						

(5) 사례기준 비교표준지 가격 시점수정

비교표준지 기호	2026년 기준 공시지가	시점수정	기준시점 비교표준지 단가
가	57,100	1.00314	57,279

(6) 가격격차를 산정

비교표준지기호	사례기호	사례기준 비교표준지가격	기준시점기준 비교표준지 단가	가격격차율
가	A	221,980	57,279	3.875

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정내용	비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
인근 감정평가 전례, 거래사례, 인근지역의 지가수준 및 대상 토지의 감정평가 목적 등을 고려하여 그 밖의 보정요인을 다음과 같이 결정하였음.	가	생산관리	3.875

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

7. 공시지가 기준법에 따른 토지의 시산가액

상기 제 요인을 참작하여서 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 표준지공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인 x 기타요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	선정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1-6	57,100	1.00314	1.00	1.00	3.875	221,957.26	222,000

※ 결정단가는 100원 단위에서 반올림하였음.

8. 공시지가기준법에 따른 시산가격

기 호	면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가	시산가액(원)	비 고
1	575.0	191.6667	222,000	42,550,007	정현지분 1/3전부 소수점이하 반올림
2	86.0	28.6667	222,000	6,364,007	
3	4,969.0	1,656.3333	222,000	367,705,993	
4	1,755.0	585.0000	222,000	129,870,000	
5	1,256.0	418.6667	222,000	92,944,007	
6	377.0	125.6667	222,000	27,898,007	

나. 거래사례비교법에 따른 시산가액

1. 거래사례 기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상 토지와 가치 형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치 형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방법임.

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황 및 주위 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 다음의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	거래가격(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
D	용두리 248-*	답	생 산관리	1,050	238,200,000	226,857	2025.09.23.

상기의 거래사례는 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.(1.00)

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함. (1.00)

국토교통부 장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점 수정치를 산정함.

사례기호	구 분	기 간	지가변동률	비 고
D	생산관리	25.09.23~26.03.30	1.00950	경기도 화성시 만세구 (25.09.23~26.03.30) (생산관리) 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.189 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.140 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.242 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.201 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.160 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.074 $(1 + 0.00189 * 8/30) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00074 * 30/28)$ ≈ 1.00950

기호	거래사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	개별요인 비교치
1-6	C	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99
본건기호 1은 거래사례대비 가로조건(가로의 구조 및 상태 등))에서 열세함.								

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기의 제반 개비 형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 따른 본건 토지의 시산가액 (비준가격)을 다음과 같이 결정함.

산식 = 거래사례단가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인						
기호	거래사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	선정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1-6	226,857	1.0095	1.00	0.99	226,722.16	227,000

※ 적용단가는 100원 단위에서 반올림하였음.

8. 거래사례비교법에 따른 시산가격

기 호	면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가	시산가액(원)	비 고
1	575.0	191.6667	227,000	43,508,333	정현지분 1/3전부 소수점이하 반올림
2	86.0	28.6667	227,000	6,507,333	
3	4,969.0	1,656.3333	227,000	375,987,667	
4	1,755.0	585.0000	227,000	132,795,000	
5	1,256.0	418.6667	227,000	95,037,333	
6	377.0	125.6667	227,000	28,526,333	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

9. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	575.0	191.6667	222,000	42,550,007	정현지분 1/3전부 소수점이하 반올림
	86.0	28.6667	222,000	6,364,007	
	4,969.0	1,656.3333	222,000	367,705,993	
	1,755.0	585.0000	222,000	129,870,000	
	1,256.0	418.6667	222,000	92,944,007	
	377.0	125.6667	222,000	27,898,007	
거래사례기준법	575.0	191.6667	227,000	43,508,333	정현지분 1/3전부 소수점이하 반올림
	86.0	28.6667	227,000	6,507,333	
	4,969.0	1,656.3333	227,000	375,987,667	
	1,755.0	585.0000	227,000	132,795,000	
	1,256.0	418.6667	227,000	95,037,333	
	377.0	125.6667	227,000	28,526,333	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

10. 토지가액의 결정 [667,332,021원]

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가격 공히 인근지역의 호가 안의 범위에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액보다 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

구 분	면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가 기준법	575.0	191.6667	222,000	42,550,007	정현지분 1/3전부
	86.0	28.6667	222,000	6,364,007	정현지분 1/3전부
	4,969.0	1,656.3333	222,000	367,705,993	정현지분 1/3전부
	1,755.0	585.0000	222,000	129,870,000	정현지분 1/3전부
	1,256.0	418.6667	222,000	92,944,007	정현지분 1/3전부
	377.0	125.6667	222,000	27,898,007	정현지분 1/3전부
합계				667,332,021	

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 화성시 만세구 서신면 백미리	79	전	생산관리	575	191.6667	222,000	42,550,007	정현지분 1/3 전부
2	동소	80	전	생산관리	86	28.6667	222,000	6,364,007	정현지분 1/3 전부
3	동소	80-1	전	생산관리	4,969	1,656.3333	222,000	367,705,993	정현지분 1/3 전부
4	동소	81	전	생산관리	1,755	585	222,000	129,870,000	정현지분 1/3 전부
5	동소	82	전	생산관리	1,256	418.6667	222,000	92,944,007	정현지분 1/3 전부
6	동소	83	전	생산관리	377	125.6667	222,000	27,898,007	정현지분 1/3 전부
합 계								₩667,332,021.-	
				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

본건토지들은 경기도 화성시 만세구 서신면 소재 "해문초등학교" 북서측 인근에 위치하는 토지들로서, 주위는 전,답,임야,농가주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건까지 타인의 토지를 가로지르는 농로를 따라 차량의 접근이 가능함.

3. 형태,지세

기호 1,2,4-6은 각 부정형 평지이고 기호 3은 부정형의 완경사지임.

4. 이용상황

전 및 답으로 이용중임.

5. 접면도로상황

본건 토지들은 지목상 맹지이나, 타인의 토지를 통하여 접근이 가능함.

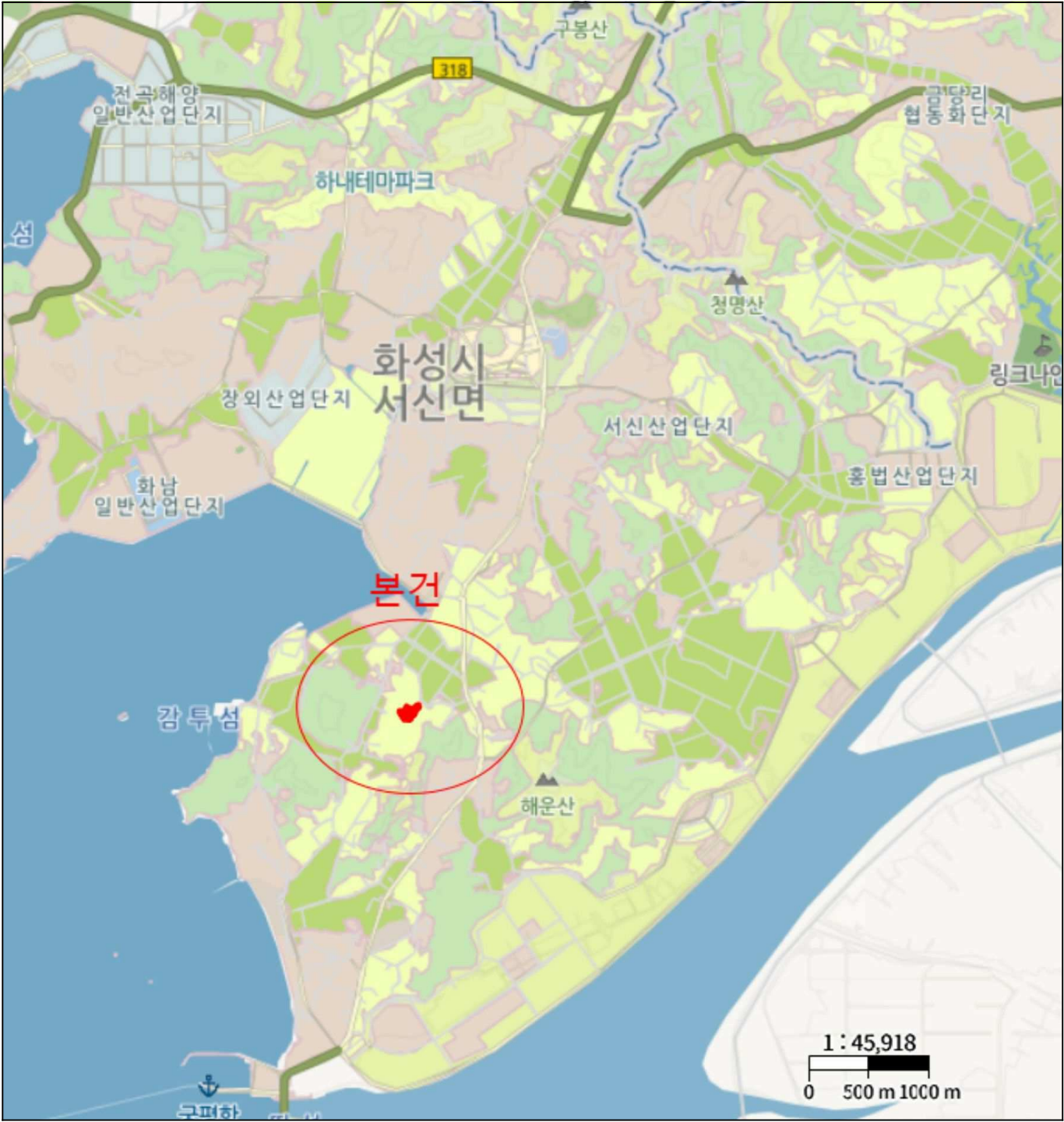
토지 감정평가요항표

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
6. 토지이용계획사항 등		
생산관리지역 , 성장관리계획구역(일반관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)		
7. 제시목록외의 물건		
없음		
8. 공부와의 차이		
-		
9. 기타		
-		

광역위치도



소재지	경기도 화성시 만세구 서신면 백미리 79외
-----	-------------------------



지 적 도

