



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	HUB260420-01
평가금액	34,080,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가사사무소 키스톤 / 윤지현
서명해쉬 페이지수	총 23 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가사사무소 키스톤 / 윤지현	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-29 23:32:00.0

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: 서정순 소유물건

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: HUB260420-01

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.

감정평가사사무소 키스톤

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤지현

감정평가액	삼천사백팔만원정(₩34,080,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서정순 (2025-09807-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등기사항전부증명서,토지대장 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.04.28	2026.04.20 ~ 2026.04.28	2026.04.29		
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 800x- 5 이	토지	160 하 여	- 백	34,080,000
	합 계					₩34,080,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 청북읍 율북리 소재 ‘드림체육공원’ 남동측 인근에 위치하는 토지로서 한국자산관리공사의 공매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.
이 때 “시장가치”라 함은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에서 평가대상 토지 등 (이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액을 의미한다고 정의하고 있음.

3. 감정평가 방법

- (1) 본 건은 「국세징수법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 본 건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였음.



CFA Charterholder
Awarded: 2023

■ 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (3) 본 건 토지의 평가와 관련 “감정평가에 관한 규칙”에서는 실제 거래사례에 의한 거래사례 비교법으로 구한 가격과 공시지가 기준법에 의한 가격을 시산검토하여, 최종 감정평가액을 결정하도록 하고 있는바, 인근의 적정한 거래사례 비교법을 구하여 공시지가 기준법에 의한 가격과 시산가격 조정하여 최종 감정평가액을 산출하였음.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본 건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및, 현장조사, 관련 공부 등에 의거하였음.
- (2) 본 건은 공유지분으로 구성된 토지로써, 의뢰 지분 토지는 개개의 지분 위치를 특정할 수 없어, 전체금액을 평가후 지분면적에 상응하도록 평가하였으니 참조바람

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 04월 28일로 함.



CFA Charterholder
Awarded: 2023

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 대상부동산의 확정

토지	기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	지형 지세
	1	경기도 평택시 청북읍 율북리	735-4	800㎡ 中 160㎡	전	전	생산 관리	세로 (가)	부정형 평지

2. 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액 산출과정

(1) 비교표준지 선정

① 비교표준지 선정기준

인근지역내 고시된 공시지가 표준지 중 본건과 위치, 주위환경, 용도지역 및 이용상황 등이 동일하거나 유사한 표준지로서 비교가능성, 그 지역의 가격충화를 나타내는 대표성 등이 높은 표준지를 비교표준지로 선정함.

② 비교표준지 선정

【공시기준일 : 2026.01.01】

기호	대상 기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	공시지가 (원/㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세
A	1	경기도 평택시 청북읍 율북리	737-2	1,524	전	113,100	생산 관리	세로 (가)	사다리 평지



CFA Charterholder
Awarded: 2023

■ 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점 수정 (지가변동율)

경기도 평택시 (26.01.01~26.04.28)	
생산관리	2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.210
	2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.075
	$(1 + 0.00210) * (1 + 0.00075 * 28/31) \approx 1.00278$

(3) 지역요인 비교

가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 등 지역의 전반적인 가격수준에 영향을 미치는 요인으로서 도심과의 접근성, 토지이용의 성숙도, 환경 등이 중요함. 비교표준지 공시지가와 본건과는 상호 인근지역에 소재하여 지역격차에 의한 별도 보정요인 없음. (1.00)

(4) 개별요인의 비교

① 비교항목

■ 농경지대

조 건	비 교 항 목
접근조건	취락지와의 접근성, 교통의 편부
자연조건	일조, 공급 및 처리시설, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
획지조건	토지의 형상, 고저, 각지 여부, 접면도로 상태 등
행정조건	일반적인 행정상의 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향 및 기타



CFA Charterholder
Awarded: 2023

■ 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교치 산정 (대상/비교표준지)

조건	격 차 율 (대상/표준지)	비교내역
접근조건	1.00	대상과 표준지는 인접토지로 접근요인 유사함
자연조건	1.00	대상과 표준지는 인근 환경이 유사함
획지조건	0.98	대상은 표준지에 비해 형상면에서 다소 불리함
행정조건	1.00	상호 유사함
기타조건	1.00	상호 유사함
누 계	0.980	

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 의의

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하고, 동일수급권내 유사지역을 포함한 인근지역의 매매사례 및 인근시세 등과 형평성이 있는 적절한 평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 평가사례 및 매매사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	현황	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	평가일
#1	울북리 137	505	생산관리	답	담보	202,000	2025.03.17
#2	울북리 241-1	391	생산관리	답	매입	216,000	2024.09.26
#3	울북리 137-11	134	생산관리	답	담보	277,000	2023.04.07
#4	울북리 252-2	13	생산관리	답	매입	179,000	2024.09.26



CFA Charterholder
Awarded: 2023

■ 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 그 밖의 요인 보정치를 위한 사례 선정

위 사례 중 용도지역 등 공법상제한, 지리적 근접성, 인근지역 토지이용 상황 등을 고려하고, 가능한 최근의 사례 등을 고려하여, 비교표준지와 동일지로 비교가능성이 가장 높은 것으로 판단되는 사례인, 사례#1을 선정함.

4) 평가사례 기준 단가

① 시점수정 (경기도 평택시)

기호	용도지역	기 간	시점수정	비 고
#1	생산관리	2025.03.17 ~ 2026.04.28	1.00899	2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.100 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.120 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.122 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.074 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.090 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.049 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.016 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.038 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.043 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.093 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.210 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.075 $(1 + 0.00100 * 15/31) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00016) * (1 - 0.00038) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00075 * 28/31) \approx 1.00899$



CFA Charterholder
Awarded: 2023

■ 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 지역요인 비교

가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 등 지역의 전반적인 가격수준에 영향을 미치는 요인으로서 도심과의 접근성, 토지이용의 성숙도, 환경 등이 중요함. 본건의 경우 인근 지역 내 사례로써 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.

③ 개별요인 비교

조건	격 차 율 (표준지/사례)	비교내역
접근조건	1.05	표준지는 사례대비 취락지 접근성이 다소 우세함
자연조건	1.00	표준지와 사례의 자연조건은 상호 유사함
획지조건	1.02	표준지는 사례에 비해 형상면에서 다소 유리함
행정조건	1.00	표준지와 사례는 상호 유사함
기타조건	1.00	표준지와 사례는 상호 유사함
누 계	1.071	

④ 그 밖의 요인 보정을

평가선례		시점수정①	지역요인②	개별요인③	산정단가 (원/㎡)
기호	단가(원/㎡)				
사례#1	202,000	1.00899	1.000	1.071	218,287
비교표준지		시점수정①	지역요인②	개별요인③	산정단가 (원/㎡)
기호	단가(원/㎡)				
A	113,100	1.00278	—	—	113,414
그 밖의 요인 보정을 산정 및 결정				그 밖의 요인 보정을	1.92

(6) 토지단가의 산출

기호	비교표준지	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	113,100	1.00088	1.000	0.980	1.92	212,996	213,000원/㎡

■ 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지감정평가액 산출

(1) 거래사례의 산정

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	현황	거래 유형	거래단가 (원/㎡)	거래일
#5	청북읍 어소리 80	688	생산관리	전	실거래	174,418	2024.07.22

* 본건 인근 울북리에는 최근 거래사례가 없어 인근 어소리 지역내 실거래사례를 차용함

(2) 시점 수정 (지가변동율)

경기도 평택시 (24.07.22 ~ 26.04.28)	
생산관리	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.347
	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.285
	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.144
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.187
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.111
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.232
	2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.943
	2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.210
	2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.075
	$\begin{aligned} & (1 + 0.00347 * 10/31) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.00144) \\ & * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00232) * \\ & (1 + 0.00943) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00075 * 28/31) \\ & \approx 1.02312 \end{aligned}$

(3) 지역요인 비교

가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 등 지역의 전반적인 가격수준에 영향을 미치는 요인으로서 도심과의 접근성, 토지이용의 성숙도, 환경 등이 중요함. 비교표준지 공시지가와 본건과는 상호 인근지역에 소재하여 지역격차에 의한 별도 보정요인 없음. (1.00)



CFA Charterholder
Awarded: 2023

■ 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 개별요인의 비교

① 비교항목

■ 농경지대

조 건	비 교 항 목
접근조건	취락지와의 접근성, 교통의 편부
자연조건	일조, 공급 및 처리시설, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
획지조건	토지의 형상, 고저, 각지 여부, 접면도로 상태 등
행정조건	일반적인 행정상의 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향 및 기타

② 개별요인 비교치 산정 (대상/사례#5)

조건	격 차 율 (대상/사례)	비교내역
접근조건	1.14	대상은 사례에 비해 취락지 접근성 및 도로조건 유리함
자연조건	1.05	대상은 사례대비 경작환경이 다소 유세함
획지조건	1.00	대상과 사례는 획지, 고저등 획지조건 유사함
행정조건	1.00	상호 유사함
기타조건	1.00	상호 유사함
누 계	1.197	

(5) 토지단가의 산출

기호	거래사례	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	174,418	1.02312	1.00	1.197	213,605	214,000원/㎡



CFA Charterholder
Awarded: 2023

■ 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시산가격 조정에 의한 최종 감정평가액 결정

(1) 감정평가액 단가 결정

기호	공시지가 기준법에 의한 감정평가액	거래사례 비교법에 의한 감정평가액	감정평가액 단가결정 (원/㎡)
1	213,000원/㎡	214,000원/㎡	213,000원/㎡

공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례 비교법에 의한 가격이 다소 차이가 있으나, 본건과 유사한 토지 이용상황의 거래가 매우 희소한 지역인점을 감안, 공시지가 기준법에 의한 가격이 보다 인근 지가 수준을 반영하고 있다고 판단되어, 관련 규정에 의거 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 시산가격 조정하였음.

(2) 감정평가액의 결정 (최종)

의뢰번호	감정평가 단가 (원/㎡)	지분면적(㎡)	감정평가액(원)
1	213,000원/㎡	160㎡	34,080,000 원

본 감정평가는 관련규정에 의거 성실하게 수행하였음. 이하여백



CFA Charterholder
Awarded: 2023

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 평택시 청북읍 율북리	735-4	전	생산관리지역	1 800x- 5	160	213,000	34,080,000	
합 계								₩34,080,000.-	
				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 평택시 청북읍 율북리 소재 "드림체육공원" 남동측에 소재하는 토지로, 인근은 주로 전,답,농가주택,소규모공장 등으로 이루어진 농경지대로 전반적인 경작환경은 양호함.

2. 교통상황

본건까지 차량접근가능하고, 도보가능거리에 버스정류장 소재하나 전반적인 대중교통여건은 다소 불편 시됨

3. 형태,지세

인근대비 등고평탄한 부정형의 토지임.

4. 이용상황

현 '전' 으로 이용중임

5. 접면도로상황

남측으로 폭 약 4m의 도로와 접함

6. 토지이용계획사항 등

생산관리지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 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)

7. 제시목록외의 물건

없음

8. 공부와의 차이

없음

9. 기타

임대관계는 미상임.

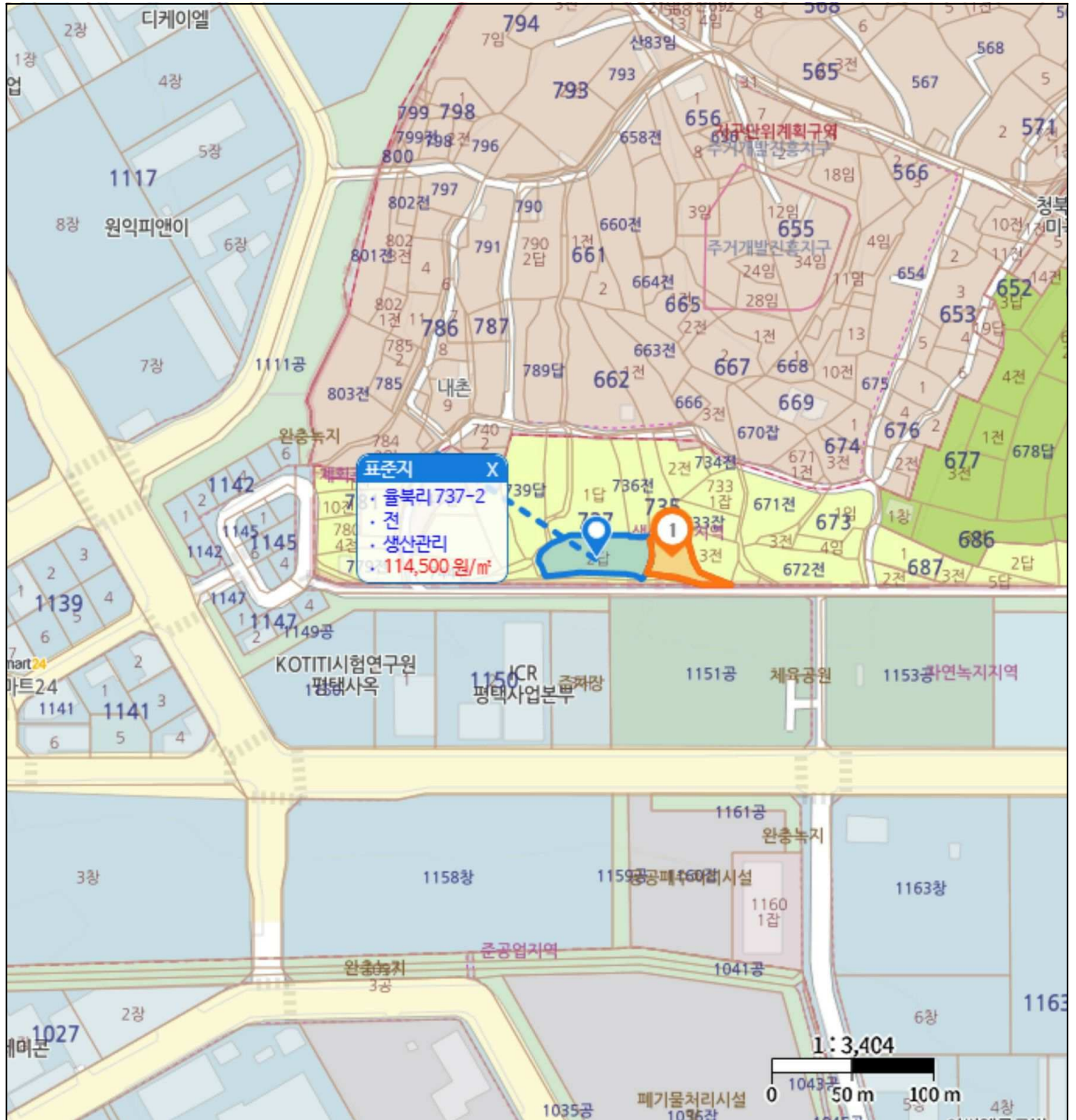
광역위치도

Page : 1



소재지

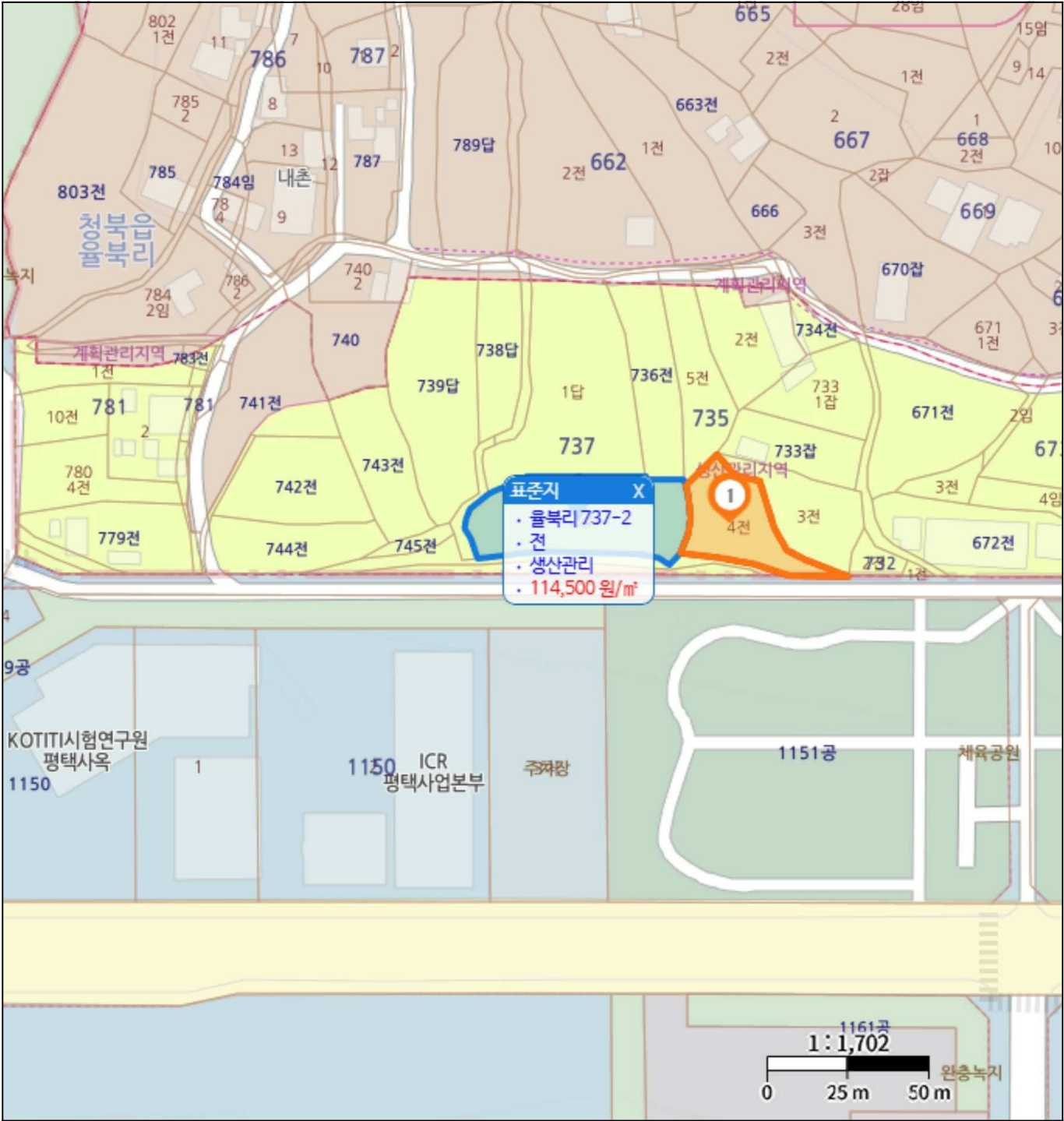
경기도 평택시 청북읍 율북리 737-2



위 치 도



소 재 지	경기도 평택시 청북읍 율북리 737-2
-------	-----------------------



지 적 도



범 례		평가대상 토지		평가건물 1층		평가제외
		도로선		평가건물 2층		제시외건물
		계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역선





()



()



회보서

우)17983 경기도 평택시 팽성읍 안정쇼핑로 52 , 319호(캐피토리움)
E-Mail : RELTS1@KAPALAND.CO.KR

TEL. 010-6283-7838
FAX.

문서번호 : HUB260420-01

시행일자 : 2026-04-29

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 저희 감정평가사사무소 키스톤의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.04.20자 귀 제 『2025-09807-A01』 호로 의뢰하신 『서정순 소유물건』 건에 대하여
첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

감정평가사사무소 키스톤

수수료 청구서

(전화: 010-6283-7838, FAX:)

문서번호 : HUB260420-01

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.04.20 자 귀 제 『 2025-09807-A01 』 호로

의뢰하신 『 서정순 소유물건 』 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		250,000	기본수수료 ≒250,000
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	5,200	
	기타 실비	6,000	
비	소 계	51,200	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		301,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		30,100	
합 계		331,100	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		331,100	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 110508129787(예금주:윤지현)

감정평가사사무소 키스톤