



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	YJK260311
평가금액	11,200,130,508 원
평가기관 / 평가자	일주감정평가사사무소 / 최장인
서명해쉬 페이지수	총 43 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	일주감정평가사사무소 / 최장인	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-19 11:54:00.0

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

의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
건명	경기도 안성시 죽산면 장계리 704-1 외 소재 물건 (2025-15709-A01)
감정서번호	YJK260311

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

일주감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최장인

감정평가액	일백일십이억일십삼만오백팔원정(W11,200,130,508.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신한자산신탁주식회사 (2025-15709-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.03.18	2026.03.11 ~ 2026.03.18	2026.03.19		
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	45,272	토지	31,636.1195	-	11,200,130,508
		이	하	여	백	
	합 계					W11,200,130,508
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 죽산면 장계리 소재 “초당마을회관” 서측 인근에 소재하는 토지로서, 한국 자산관리공사의 공매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지	지번	지목	면적면적(m ²)		2025 개별지가	용도지역
				공부	대상		
1	죽산면 장계리	704-1	답	324.0	162.0000	56,300	계획관리
2	죽산면 장계리	504-5	잡	26.0	12.2854	47,600	계획관리
3	죽산면 장계리	503-5	잡	1,778.0	246.7958	49,100	계획관리
4	죽산면 장계리	700-4	목	23,240.0	16,125.2565	39,300	계획관리
5	죽산면 장계리	700-1	목	10,610.0	7,361.8318	39,700	계획관리
6	죽산면 장계리	700-5	목	836.0	580.0651	40,500	계획관리
7	죽산면 장계리	702-2	답	102.0	83.6566	56,300	계획관리
8	죽산면 장계리	702-3	답	250.0	205.0408	56,300	계획관리
9	죽산면 장계리	504-4	잡	447.0	211.2145	47,600	계획관리
10	죽산면 장계리	505-3	답	274.0	137.0000	49,000	계획관리
11	죽산면 장계리	700-2	임	3,519.0	3,519.0000	9,210	계획관리
12	죽산면 장계리	697	답	473.0	473.0000	47,800	계획관리
13	죽산면 장계리	699-1	답	1,768.0	1,754.1099	52,300	계획관리
14	죽산면 장계리	700	전	580.0	242.3631	52,300	계획관리
15	죽산면 장계리	703-1	답	235.0	117.5000	56,300	계획관리
16	죽산면 장계리	507-1	답	430.0	215.0000	49,000	계획관리
17	죽산면 장계리	505-4	답	380.0	190.0000	49,000	계획관리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준으로 하였음. 본건 토지의 경계는 지적도 및 항공지적도 등에 의해 개략적으로 확인하였는 바, 정확한 경계 및 이에 따른 현실이용상황 등은 측량을 요함.

나. <기호②>장계리504-5와 <기호⑤>장계리700-1은 본건 평가의 대상이 아닌 장계리501-1, 장계리501-2, 장계리501-3, 장계리501-4, 장계리699-2, 장계리702-1와 함께 일단으로 참고부지로 건축허가(2022.04.14. 대지면적 25,580m²)를 득하였음.<사업부지1>

<기호④>장계리700-4, <기호⑧>장계리702-3, <기호⑪>장계리700-2, <기호⑫>장계리697, <기호⑬>장계리699-1, <기호⑭>장계리700은 일단으로 참고부지로 건축허가(2022.04.08. 대지면적 29,830m²)를 득하였음.<사업부지2>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기 <사업부지1><사업부지2>의 각 필지가 각각의 창고시설로 일단으로 이용되는 것이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 각각 토지들의 가치 형성 측면에서도 타당하여 상호 불가분성이 인정된다고 판단되어 <사업부지1><사업부지2> 각각으로 일괄하여 평가하였음.

- 다. 상기 <사업부지1><사업부지2>는 건축허가를 득한 후 기준시점까지 미착공 상태이나 허가의 효력은 현재 유효한 것으로 유선 조사되었으나 건축허가 내용, 허가의 유효여부 등 정확한 관련사항은 관계기관에 재확인 바람.
- 라. 본건 중 일부 필지는 공부상 면적의 일부로서 각 평가대상 부분의 위치 확인이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 평균단가를 산정하여 적용하였음.
- 마. <기호⑥>은 사업외 부지로서 상당부분이 현황 도로와 구거로 이용되고 있어 당해 부분의 개략적인 면적을 고려하여 평가하였으며 <기호④>의 서측 일부는 현황 구거 등이나 전체 면적 대비 비중이 미미하고 <사업부지2>에 해당되는 토지인 점을 감안하여 이에 구매됨 없이 평가하였으니 관련업무 진행시 참고 바람.
- 바. <기호④> 지상에는 “사진용지”와 같이 컨테이너 2기가 소재하나 이동이 용이하고 본건 평가의 목적을 감안하여 이에 구매되지 않고 토지만을 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가 관련 규정의 검토

가. 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

라. 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

토지의 경우 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”으로 평가하되,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 물건의 현황

1. 위치 및 부근의 상황

경기도 안성시 죽산면 장계리 소재 “초당마을회관” 서측 인근에 소재하며 주위는 농경지, 창고시설, 잡종지, 주택 등이 혼재하여 소재하며, 본건 서측 인근(장계리486-7 일대)에는 창고시설 부지 공사가 진행 중임.

2. 교통상황

본건 일부까지 차량접근 가능하며, 본건 사업지에는 예정도로가 계획되어 있음. 근거리에 노선버스정류장이 소재하나 거리 및 운행 정도 등을 감안시 제반 대중교통여건은 다소 불편시 됨.

3. 형태 및 이용상황

대체로 완경사지의 부정형 토지로서, 현황 나지 상태 등이나 창고시설 예정지(기호②④⑤⑧⑪⑫⑬⑭) 및 도로 예정지(기호①③⑦⑨⑩⑮⑯⑰) 등임.

4. 접면도로상황

본건 필지 북서측으로 2차선 포장도로와 본건 사업지 내 도로예정지가 접할 예정임을 감안하였으며, <기호⑥>의 일부는 약 5~6미터 폭의 현황도로이며, <기호④>는 본건 내 현황 구거부지 서측으로 <기호⑥> 등에 소재하는 현황도로에 접함.

5. 토지이용계획사항 등

<기호①> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호②> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호③> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호④> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑤> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑥> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑦> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑧> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑨> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<기호⑩> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑪> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑫> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑬> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑭> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑮> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑯> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

<기호⑰> 계획관리지역, 성장관리계획구역(죽산21, 혼합형) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(2025-1058)-외국인(외국법인, 단체포함)이주택을취득하는경우에한함))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법

가. 공시지가 기준법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지의 선정

대상토지의 인근에 소재하는 표준지 중 평가대상 토지 당해 또는 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하고, 용도지역 등 공법상 제한이 같거나 유사하며, 주위환경 등이 같거나 유사하고, 지리적으로 가능한 한 근접하여 있는 표준지 중에서 선정하는 바, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조에서 정한 용도지역이 대상토지와 같은 다음 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2026.01.01)

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	죽산면 장계리	264-3	답	3,968	답	계획 관리	세로(가)	부정형 평지	85,300

다. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로써 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(안성시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2026.01.01.~2026.01.31	0.020	$(1+0.00020) \times (1+0.00020 \times 46/31)$
누계 (2026.01.01.~2026.03.18)	0.050 (1.00050배)	

※ 미고시된 기간은 고시된 최종월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

마. 개별요인 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 한 바, 대상토지의 용도지대를 반영하여 비교하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목
접근조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
환경조건 (자연조건)	자연환경	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
	인근토지 이용상황	인근토지 이용상황
획지조건	규모, 형상 등	면적 형상
	고저 등	고저 (경사지 등) 경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	예정도로등 여부	계
1	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.356
2	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.080
3	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.356
4	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.080
5	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.080
6	1.00	1.00	0.78	1.00	1.00	0.50	0.390
7	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.356
8	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.080
9	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.356
10	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.356
11	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.080
12	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.080
13	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.080
14	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.080
15	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.356
16	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.356
17	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.356

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	격차사유
1	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
2	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
3	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
4	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
5	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
6	도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 형상 및 경사 등에서 열세함. 상당부분 현황도로 등으로서 열세함.
7	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
8	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
9	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
10	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
11	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
12	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
13	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
14	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
15	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
16	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
17	예정도로의 폭에서 우세하나 간선도로 접근성 등에서 열세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 유사토지 가격사례

[등기사항전부증명서, KAIS · KAPA HUB]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	구분
1	장능리 60*	전	1,234	계획 관리	-	430,000	2024.04.11	담보 (건축허가득)
2	장능리 72*	전	1,723	계획 관리	521,000	302,379	2022.03.25	실거래
3	장계리 48*-12	잡	906	계획 관리	-	343,000	2024.07.23	공매
4	장능리 79*-3	전	29,100	계획 관리	10,485,000	341,413	2022.06.20	실거래
5	내강리 10*-1	답	489	계획 관리	-	350,000	2022.11.04	담보
6	두교리 28*	답	294 /2,140	계획 관리	100,000	341,413	2023.03.23	실거래
7	당목리 69*-4	답	2,198	계획 관리	750,000	341,219	2021.11.19	실거래
8	내강리 17*-3	잡	534	계획 관리	-	360,000	2024.02.29	담보
9	장계리 64*-12	답	1,481	계획 관리	438,792	296,280	2023.12.01	실거래
10	장계리 48*-7	잡	2,317	계획 관리	-	375,000	2022.04.25	담보
11	장계리 50*-1외	잡	25,580	계획 관리	-	366,000	2024.03.29	담보

(2) 비교사례의 채택

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등 비교표준지와 가격형성요인이 유사하다고 판단되는 <사례 1>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 격차율의 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	결정 격차율
표준지A	85,300		1.00050			85,343	4.007	4.00
사례1	430,000		1.02760	1.00	0.774	342,006		

시점수정	안성시 계획관리지역(2024.04.11~2026.03.18)						1.02760
지역요인	비교표준지와 인근 유사지역에 위치하여 유사·동일함						1.00
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	합계	
	0.94	1.00	0.98	0.84	1.00	0.774	
	접면도로의 폭 및 구조, 토지이용상황 등에서 열세함. 사례는 건축허가를 득한 토지로서 행정적 조건 등에서 열세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기에서 산출된 격차율에 비중을 두고 유사부동산의 가격수준, 평가사례 및 그 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 상기 격차율을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	85,300	1.00050	1.00	0.356	4.00	121,528	122,000
2	A	85,300	1.00050	1.00	1.080	4.00	368,680	369,000
3	A	85,300	1.00050	1.00	0.356	4.00	121,528	122,000
4	A	85,300	1.00050	1.00	1.080	4.00	368,680	369,000
5	A	85,300	1.00050	1.00	1.080	4.00	368,680	369,000
6	A	85,300	1.00050	1.00	0.390	4.00	133,135	133,000
7	A	85,300	1.00050	1.00	0.356	4.00	121,528	122,000
8	A	85,300	1.00050	1.00	1.080	4.00	368,680	369,000
9	A	85,300	1.00050	1.00	0.356	4.00	121,528	122,000
10	A	85,300	1.00050	1.00	0.356	4.00	121,528	122,000
11	A	85,300	1.00050	1.00	1.080	4.00	368,680	369,000
12	A	85,300	1.00050	1.00	1.080	4.00	368,680	369,000
13	A	85,300	1.00050	1.00	1.080	4.00	368,680	369,000
14	A	85,300	1.00050	1.00	1.080	4.00	368,680	369,000
15	A	85,300	1.00050	1.00	0.356	4.00	121,528	122,000
16	A	85,300	1.00050	1.00	0.356	4.00	121,528	122,000
17	A	85,300	1.00050	1.00	0.356	4.00	121,528	122,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

나. 비교사례의 채택

대상토지의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 등에서 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 판단되는 다음 사례를 비교사례로 선정하였음.

<등기사항전부증명서>

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	구분
2	장능리 727	전	1,723	계획관리	521,000	302,379	2022.03.25	실거래

다. 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 의미하는 바, 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

라. 시점수정(지가변동률)

시점수정	안성시 계획관리지역(2022.03.25~2026.03.18)	1.06778
------	-----------------------------------	---------

마. 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근 유사지역에 위치하여 유사·동일함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	예정도로등 여부	계
1	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.385
2	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.166
3	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.385
4	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.166
5	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.166
6	1.08	1.00	0.78	1.00	1.00	0.50	0.421
7	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.385
8	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.166
9	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.385
10	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.385
11	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.166
12	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.166
13	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.166
14	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.166
15	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.385
16	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.385
17	1.08	1.00	0.90	1.20	1.00	0.33	0.385

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	격차사유
1	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
2	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
3	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
4	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
5	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
6	도로의 폭 등에서 우세함. 형상 및 경사 등에서 열세함. 상당부분 현황도로 등으로서 열세함.
7	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
8	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
9	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
10	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
11	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
12	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
13	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
14	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함.
15	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
16	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.
17	예정도로의 폭 등에서 우세함. 면적규모에 따른 수요성과 경사 등에서 열세함. 행정상 규제 정도(건축허가) 등에서 우세함. 예정도로로서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	0.385	124,307	124,000
2	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	1.166	376,471	376,000
3	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	0.385	124,307	124,000
4	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	1.166	376,471	376,000
5	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	1.166	376,471	376,000
6	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	0.421	135,930	136,000
7	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	0.385	124,307	124,000
8	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	1.166	376,471	376,000
9	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	0.385	124,307	124,000
10	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	0.385	124,307	124,000
11	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	1.166	376,471	376,000
12	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	1.166	376,471	376,000
13	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	1.166	376,471	376,000
14	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	1.166	376,471	376,000
15	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	0.385	124,307	124,000
16	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	0.385	124,307	124,000
17	2	302,379	1.00	1.06778	1.00	0.385	124,307	124,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액 결정의견

가. 시산가액의 합리성 검토

아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정되어, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 가액으로 결정함

기호	토지의 시산단가(원/㎡)		결정단가 (원/㎡)
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1	122,000	124,000	122,000
2	369,000	376,000	369,000
3	122,000	124,000	122,000
4	369,000	376,000	369,000
5	369,000	376,000	369,000
6	133,000	132,000	133,000
7	122,000	124,000	122,000
8	369,000	376,000	369,000
9	122,000	124,000	122,000
10	122,000	124,000	122,000
11	369,000	376,000	369,000
12	369,000	376,000	369,000
13	369,000	376,000	369,000
14	369,000	376,000	369,000
15	122,000	124,000	122,000
16	122,000	124,000	122,000
17	122,000	124,000	122,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상토지의 감정평가액

기호	소재지	지번	지목	면적면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
				공부	대상		
1	죽산면 장계리	704-1	답	324.0	162.0000	122,000	19,764,000
2	죽산면 장계리	504-5	잡	26.0	12.2854	369,000	4,533,313
3	죽산면 장계리	503-5	잡	1,778.0	246.7958	122,000	30,109,088
4	죽산면 장계리	700-4	목	23,240.0	16,125.2565	369,000	5,950,219,649
5	죽산면 장계리	700-1	목	10,610.0	7,361.8318	369,000	2,716,515,934
6	죽산면 장계리	700-5	목	836.0	580.0651	133,000	77,148,658
7	죽산면 장계리	702-2	답	102.0	83.6566	122,000	10,206,105
8	죽산면 장계리	702-3	답	250.0	205.0408	369,000	75,660,055
9	죽산면 장계리	504-4	잡	447.0	211.2145	122,000	25,768,169
10	죽산면 장계리	505-3	답	274.0	137.0000	122,000	16,714,000
11	죽산면 장계리	700-2	임	3,519.0	3,519.0000	369,000	1,298,511,000
12	죽산면 장계리	697	답	473.0	473.0000	369,000	174,537,000
13	죽산면 장계리	699-1	답	1,768.0	1,754.1099	369,000	647,266,553
14	죽산면 장계리	700	전	580.0	242.3631	369,000	89,431,984
15	죽산면 장계리	703-1	답	235.0	117.5000	122,000	14,335,000
16	죽산면 장계리	507-1	답	430.0	215.0000	122,000	26,230,000
17	죽산면 장계리	505-4	답	380.0	190.0000	122,000	23,180,000
합 계		-	-	45,272	31,636.1195	-	<u>11,200,130,508</u>

토지 감정평가명세표

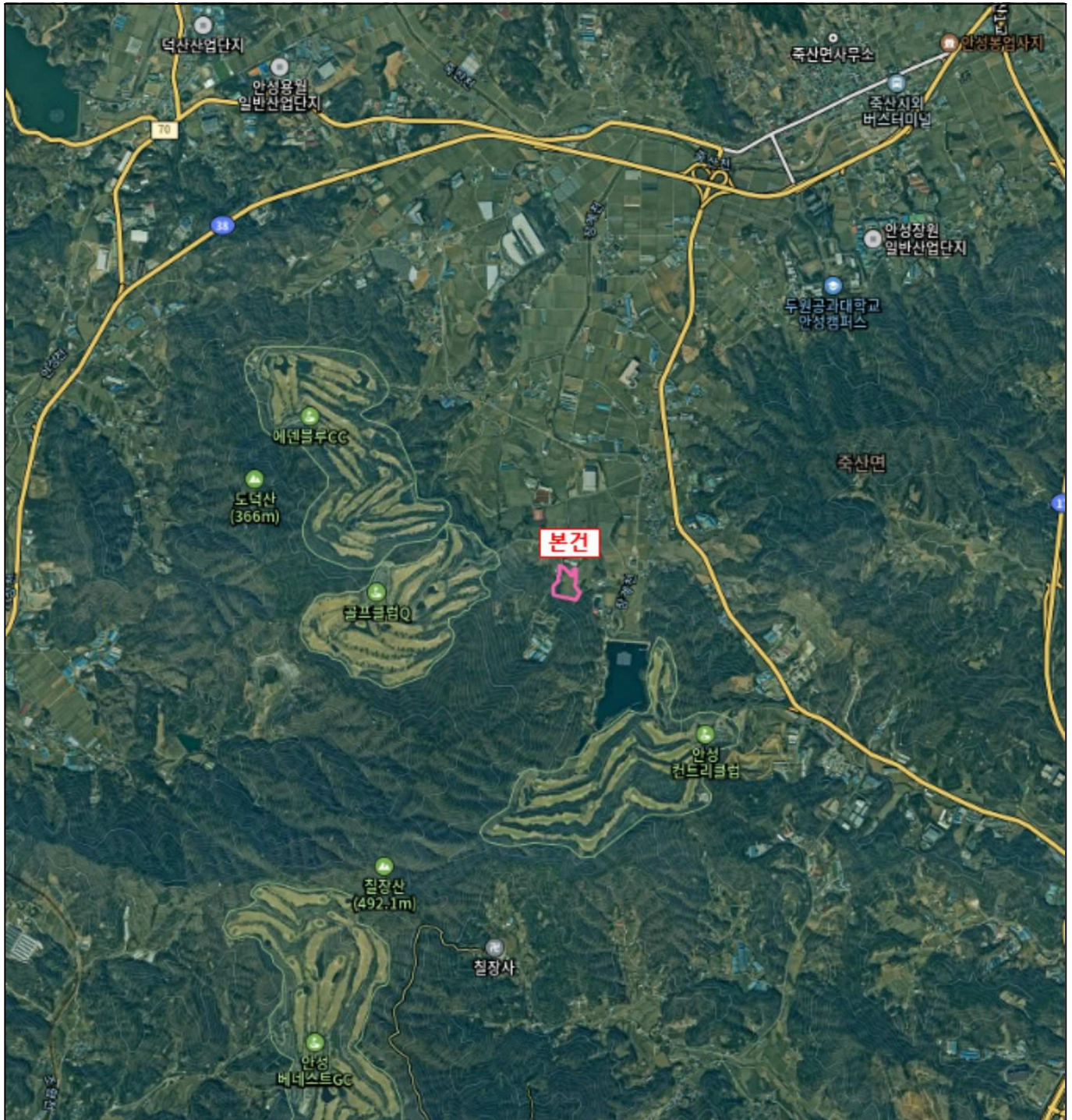
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 안성시 죽산면 장계리	704-1	답	계획관리지역	324	162.0000	122,000	19,764,000	도로예정지
2	동소	504-5	잡	계획관리지역	26	12.2854	369,000	4,533,313	건축허가득
3	동소	503-5	잡	계획관리지역	1,778	246.7958	122,000	30,109,088	도로예정지
4	동소	700-4	목	계획관리지역	23,240	16,125.2565	369,000	5,950,219,649	건축허가득
5	동소	700-1	목	계획관리지역	10,610	7,361.8318	369,000	2,716,515,934	건축허가득
6	동소	700-5	목	계획관리지역	836	580.0651	133,000	77,148,658	
7	동소	702-2	답	계획관리지역	102	83.6566	122,000	10,206,105	도로예정지
8	동소	702-3	답	계획관리지역	250	205.0408	369,000	75,660,055	건축허가득
9	동소	504-4	잡	계획관리지역	447	211.2145	122,000	25,768,169	도로예정지
10	동소	505-3	답	계획관리지역	274	137.0000	122,000	16,714,000	도로예정지
11	동소	700-2	임	계획관리지역	3,519	3,519.0000	369,000	1,298,511,000	건축허가득
12	동소	697	답	계획관리지역	473	473.0000	369,000	174,537,000	건축허가득
13	동소	699-1	답	계획관리지역	1,768	1,754.1099	369,000	647,266,553	건축허가득
14	동소	700	전	계획관리지역	580	242.3631	369,000	89,431,984	건축허가득
15	동소	703-1	답	계획관리지역	235	117.5000	122,000	14,335,000	도로예정지
16	동소	507-1	답	계획관리지역	430	215.0000	122,000	26,230,000	도로예정지
17	동소	505-4	답	계획관리지역	380	190.0000	122,000	23,180,000	도로예정지
합 계								₩11,200,130,508.-	
				이	하	여	백		

광역위치도



소재지

경기도 안성시 죽산면 장계리 704-1외



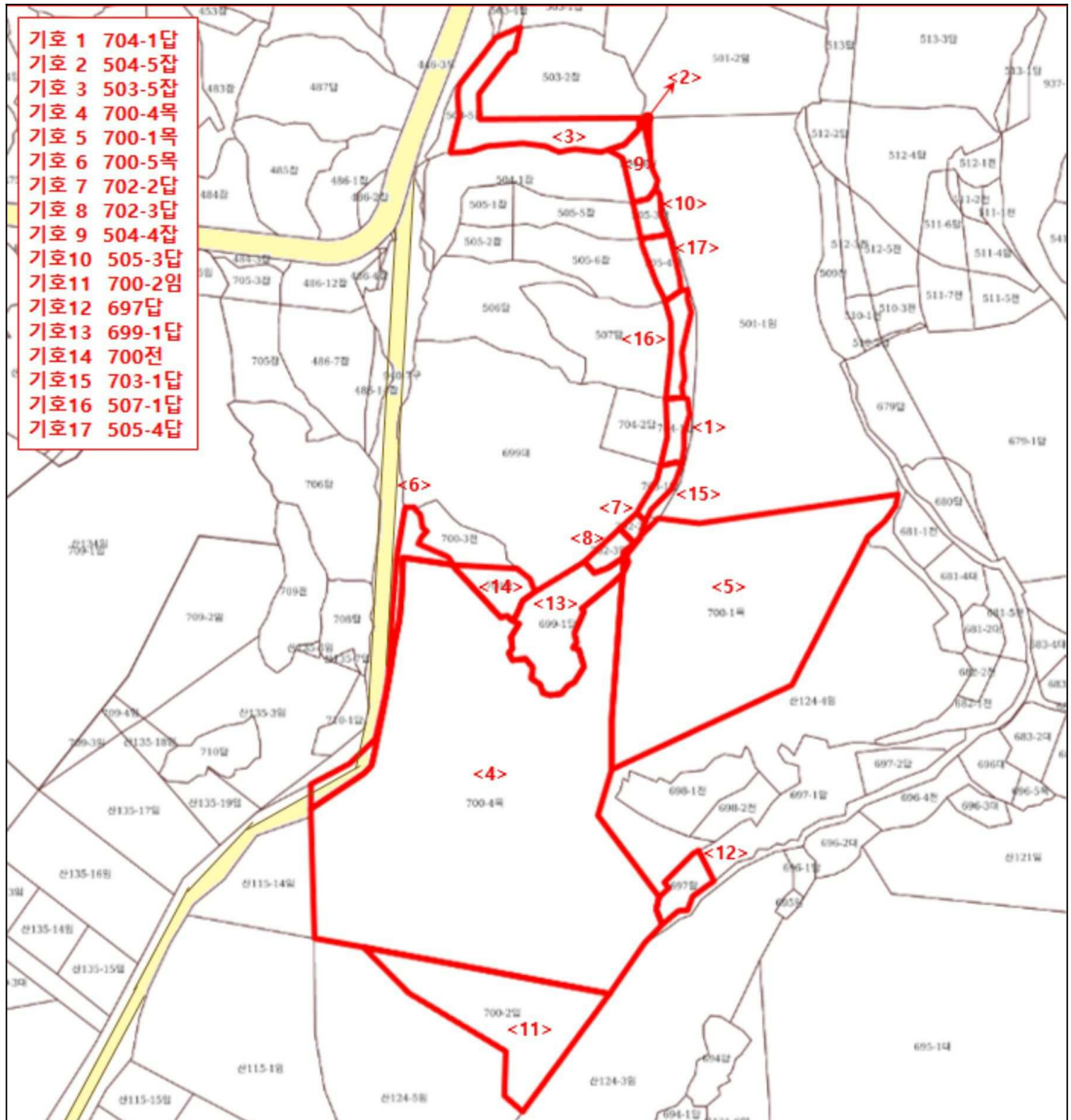
위 치 도



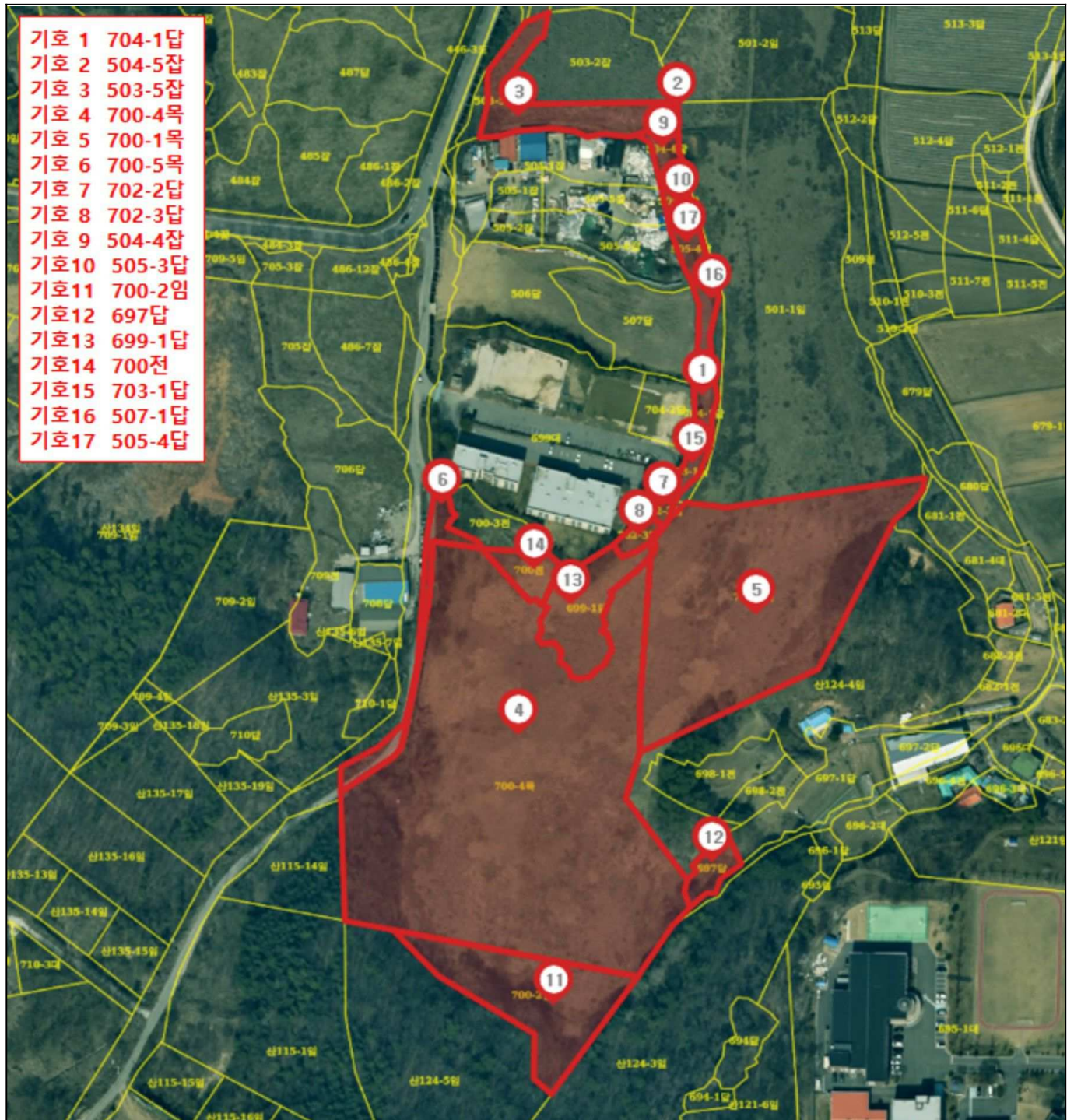
소 재 지	경기도 안성시 죽산면 장계리 704-1외
-------	------------------------



지 적 도



지 적 도



지 적 도





()



()





()~2



< 1>



< 2>



< 3>



< 4>



< 5>



< 6>



< 7>



< 8>



< 9>



< 10>



< 11>



< 12>



< 13>



< 14>



< 15>



< 16>



< 17>



< 4>