



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	이레-2602-003-공
평가금액	120,733,100 원
평가기관 / 평가자	이레감정평가사사무소 / 이보령
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	이레감정평가사사무소 / 이보령	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-20 14:54:00.0

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

건명	최우성 소유물건
의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장
감정서번호	이레-2602-003-공

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

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이보령

감정평가액	일억이천칠십삼만삼천일백원정(₩120,733,100.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울동부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최우성 (2025-09678-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀의뢰목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026.02.19	2026.02.12 ~ 2026.02.19	2026.02.19		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	584	토지	584	-	120,733,100
		이	하	여	백	
	합계					₩120,733,100
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 조종면 대보리에 위치하는 ‘다부산마을회관’ 북동측 근거리에 소재하는 토지 3필지에 대한 한국자산관리공사 동부지역본부의 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

2) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.02.19.임.

4. 감정평가방법

토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하되, 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 현장조사 및 위성지도 등에 의하였으나 정확한 지적경계 및 그에 따른 이용상황 등은 측량 등 별도의 확인이 필요함.
- 2) 별첨 '사진용지'와 같이 본건에 상수도 인입을 위한 공사가 이루어진 상태로 목측되는 바 이를 고려하여 평가하였으니, 공매 참여시 관련사항을 재 확인 하시기 바람.
- 3) 본건은 공매 목적의 감정평가로 보상, 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이 할 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2026.01.01.)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	조종면 대보리 214	전	6,377	과수원	생산관리	세로(가)	사다리 평지	52,100	

2) 시점수정

(경기도 가평군 생산관리)

기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.12.01 ~ 2025.12.31	0.062	
누 계 (26.01.01~26.02.19)	0.100 (1.00100)	(1 + 0.00062 * 50/31) ≒ 1.00100

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역요인 비교

가. 지역요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등
환경조건	자연환경, 사회환경, 획지의 상태, 공급 및 처리시설의 상태 등
행정조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 지역요인 비교치 결정

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

가) 비교항목표

[농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 요인비교

[illegible]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 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.

나. 인근 평가사례

본건 및 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사한 사례로서 공히 비교성이 있는 것으로 사료되는 사례(ㄱ)을 선정하여 표준지와 비교하고자 함.

(출처 : 한국감정평가사협회)

기 호	소재지	지목	용도 지역	목적	시점	단가 (원/㎡)	비고
(ㄱ)	조종면 대보리 1**	전	생산관리	담보	2024.03.13	@166,000	
(ㄴ)	조종면 대보리 2***	대	생산관리	경매	2025.05.02	@235,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

7. 산식

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지 가격

기준시점 당시 비교표준지 가격

2. 격차율산정

구분		기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	자산가액 (원/㎡)	격차율		
사례(ㄱ)기준 표준지가가격		166,000	1.01491	1.000	1.000	168,475	3.230		
가격시점 표준지(A)가격		52,100	1.00100	-	-	52,152			
사례기준 산정내역	시점 수정	경기도 가평군 (24.03.13~26.02.19) (생산관리) (1 + 0.00062 * 19/31) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00767) * (1 + 0.00062 * 50/31) ≒ 1.01491							
		지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).						
	개별 요인		가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타	누계
			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 사례와 비교시 제반 개별요인 대체로 대등함.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

선정 사례를 기준으로 한 기타요인 보정치는 위와 같이 산정되었으며, 인근 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인을 상향 조정함. (3.23)

6) 토지단가 산출

산식 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	52,100	1.00100	1.000	1.276	3.23	214,944	214,900
(2)	52,100	1.00100	1.000	0.418	3.23	70,413	70,400
(3)	52,100	1.00100	1.000	1.276	3.23	214,944	214,900

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

본건 인근지역내의 정상적인 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 공법상제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 사례 중 하기의 사례를 선정하여 본건과 비교함.

(출처: KAIS-감정평가정보체계)

기 호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래 시점	금액	토지단가 (원/㎡)	비고
			건물면적 (㎡)					
A	조종면 대보리 2***-	답	380	생산관리 지역	2025.06.25	81,500,000	@214,473	
			-					

2) 사정보정

매매사례는 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

적용	기간	지가 변동률	비고	적용
매매 사례 (A)	2025.06.25~ 2026.02.19	1.00508	$\begin{aligned} & (1 + 0.00057 \times 6/30) \times (1 + 0.00060) \times (1 + 0.00067) \times (1 + 0.00075) \times (1 + 0.00074) \times (1 + 0.00057) \times (1 + 0.00062) \times (1 + 0.00062 \times 50/31) \\ & \approx 1.00508 \end{aligned}$	가평균 생산관리

*한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용

4) 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
(1)	(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건과 사례는 제반 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 등에서 대체로 대등함.						
(2)	(A)	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		본건과 사례는 제반 가로조건, 접근조건, 환경조건 등에서 대체로 대등하고, 본건은 소하천 부지로 획지조건 등에서 열세함.						
(3)	(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건과 사례는 제반 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 등에서 대체로 대등함.						

6) 토지단가의 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	214,473	1.000	1.00508	1.000	1.000	215,563	215,600
(2)	214,473	1.000	1.00508	1.000	0.330	71,136	71,100
(3)	214,473	1.000	1.00508	1.000	1.000	215,563	215,600

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액은 제반 법령 및 ‘감정평가에 관한 규칙’ 등에 의거 적정하게 평가되었으며, 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	52,100	1.00100	1.000	1.276	3.23	214,944	214,900
(2)	52,100	1.00100	1.000	0.418	3.23	70,413	70,400
(3)	52,100	1.00100	1.000	1.276	3.23	214,944	214,900

토지건물 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 가평군 조종면 대보리	202	답	생산관리지역	397	397	214,900	85,315,300	
2	동소	202-4	답	생산관리지역	33	33	70,400	2,323,200	
3	동소	209-1	전	생산관리지역	154	154	214,900	33,094,600	
합 계								₩120,733,100.-	
				이	하	여	백		

토 지 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 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 가평군 조종면 대보리에 위치하는 ‘다부산마을회관’ 북동측 근거리에 소재하며, 인근은 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

간선도로와의 접근성, 인근 버스정류장 등 대중교통시설과의 거리 및 접근성 등으로 보아 교통상황 대체로 무난시 됨.

3. 형태, 지세

대체로 평지에 위치한 부정형의 토지임.

4. 이용상황

기호(1),(3): 현황 나지 상태임.

기호(2): 소하천임.

5. 접면도로상황

기호(1),(3): 남동측으로 세로에 접함.

기호(2): 맹지임.

6. 토지이용계획사항 등

기호(1),(3): 생산관리지역(2022-04-22) 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리

토 지 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 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 |

및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

기호(2): 생산관리지역(2022-04-22), 소하천(2021-02-09) 가축사육제한구역(모든축종
사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(도장골천)<소하천정비법>,
자연보전권역<수도권정비계획법>

7. 제시목록외의 물건

--

8. 공부와의 차이

--

9. 기타

임대관계 등은 미상임.

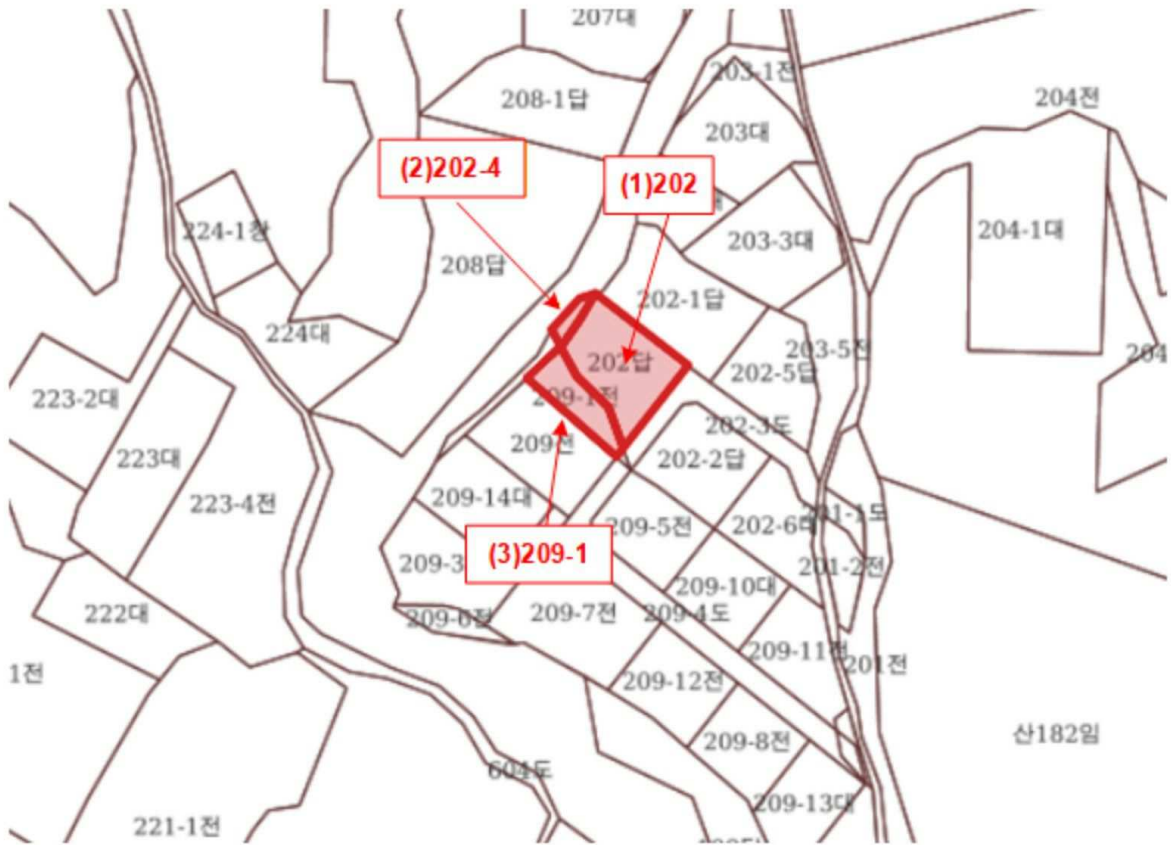
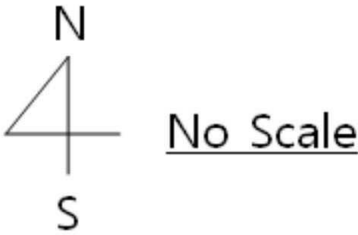
위 치 도



소 재 지	경기도 가평군 조종면 대보리 202 외
-------	-----------------------



지 적 도







(2)



:



: