

# 감정평가서

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| 건명    | 오정석 소유물건<br>(2025-10913-A01) |
| 의뢰인   | 한국자산관리공사 서울동부지역본부장           |
| 감정서번호 | 이레-2509-037-공                |

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.

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이보령

|                            |                              |                          |                         |                      |                  |             |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|-------------|
| 감정평가액                      | 일천오백팔십삼만사천원정 (₩15,834,000.-) |                          |                         |                      |                  |             |
| 의뢰인                        | 한국자산관리공사 서울동부지역본부장           | 감정평가<br>목 적              | 공매(국세, 지방세)             |                      |                  |             |
| 제출처                        | 한국자산관리공사 서울동부지역본부            | 기준가치                     | 시장가치                    |                      |                  |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 오정석                          | 감정평가<br>조 건              | -                       |                      |                  |             |
| 목록표시<br>근거                 | 등기사항전부증명서<br>귀 의뢰목록          | 기준시점                     | 조 사 기 간                 | 작 성 일                |                  |             |
| 기 타<br>참고사항                | -                            | 2025.09.15               | 2025.09.08 ~ 2025.09.15 | 2025.09.15           |                  |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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<br>156x-<br>2<br><br>이 | 토지                      | 78<br><br>하<br><br>여 | 203,000<br><br>백 | 15,834,000  |
|                            | 합 계                          |                          |                         |                      |                  | ₩15,834,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                              |                          |                         |                      |                  |             |
| " 별 지 참 조 "                |                              |                          |                         |                      |                  |             |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 가평군 설악면 송산리에 위치한 토지 1필지에 대한 한국자산관리공사 서울 동부지역본부의 구매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

#### 가. 토지

| 기호 | 소재지<br>지번            | 면적<br>(㎡) | 지목 | 용도<br>지역 | 2025년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----|----------------------|-----------|----|----------|--------------------------|
| 1  | 가평군 설악면 송산리<br>846-7 | 156x1/2   | 전  | 계획관리지역   | 48,500                   |

### 3. 감정평가의 근거

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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 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 2025.09.15.임.

## 5. 감정평가방법

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

## 6. 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) 본건은 공유지분 중 ‘오정석’ 지분만에 대한 평가로, 공유자별 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 단가를 산정하였으며 면적 사정은 지분 비율에 의하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 본건은 ‘건축행정시스템 세움터’에 조회 결과 건축허가를 득한 것으로(허가일: 2018.08.22./ 주용도: 단독주택/ 대지면적: 156㎡) 조회되오니, 구매 참여시 허가 관련 사항은 관할 관청에 재 확인하시기 바랍니다.

4) 본건은 구매 목적의 감정평가로 보상, 담보 등 타 목적의 감정평가와는 상이 할 수 있음.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

| 기호 | 소재지               | 지목 | 면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|-------------------|----|-----------|----------|----------|----------|------------|---------------|----|
| A  | 설악면<br>송산리<br>886 | 답  | 1,779     | 전        | 계획관리     | 세로(불)    | 부정형<br>완경사 | 43,800        |    |

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 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 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(경기도 가평군 계획관리)

| 기간                         | 지가변동률(%)<br>(시점수정치) | 비 고                                                          |
|----------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| 2025.01.01 ~ 2025.07.31    | 0.787               |                                                              |
| 2025.07.01 ~ 2025.07.31    | 0.101               |                                                              |
| 누 계<br>(25.01.01~25.09.15) | 0.938<br>(1.00938)  | $(1 + 0.00787) * (1 + 0.00101 * 46/31)$<br>$\approx 1.00938$ |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 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

[기호(1)-표준지(A)]

| 조건     | 항목               | 세항목                | 비교치   | 비고          |
|--------|------------------|--------------------|-------|-------------|
| 가로조건   | 접근도로의 상태         | 접근도로의 배치, 폭, 구조 등  | 1.00  | 대체로 대등함.    |
|        | 농로의 상태           | 농로의 폭, 포장 등        |       |             |
| 접근조건   | 교통의 편의성          | 인근 취락과의 접근성        | 1.00  | 대체로 대등함.    |
|        |                  | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 |       |             |
|        |                  | 출하지와의 접근성          |       |             |
| 환경조건   | 자연환경             | 토양, 토질의 양부         | 1.00  | 대체로 대등함.    |
|        |                  | 일조, 통풍 등           |       |             |
|        | 관개, 배수           | 관개의 양부             |       |             |
|        |                  | 배수의 양부             |       |             |
|        | 재해의 위험성          | 수해의 위험성            |       |             |
|        |                  | 기타 재해의 위험성         |       |             |
| 획지조건   | 규모, 형상 등         | 면적                 | 1.05  | 형상 등에서 우세함. |
|        |                  | 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             | 1.00  | 대체로 대등함.    |
| 기타조건   | 기타               | 장래의 동향             | 1.00  | 대체로 대등함.    |
|        |                  | 기타                 |       |             |
| 누계     |                  |                    | 1.050 |             |



# 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 평가사례의 검토 및 선정

본건 및 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역 및 이용상황이 유사한 사례로서 공히 비교성이 있는 하기의 사례를 선정하여 표준지와 비교하고자 함.

(출처 : 한국감정평가사협회)

| 기<br>호 | 소재지                  | 지목 | 용도<br>지역 | 목적 | 시점         | 단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|--------|----------------------|----|----------|----|------------|-------------|----|
| (ㄱ)    | 설악면<br>송산리<br>1***-* | 전  | 계획관리지역   | 담보 | 2025.03.19 | @218,000    |    |

| 구분                                                                                                                             |          | 기준단가<br>(원/㎡)                                                                                                                                                                              | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 시산가액<br>(원/㎡) | 격차율    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|---------------|--------|
| 사례(ㄱ)기준<br>표준지(A)가격                                                                                                            |          | 218,000                                                                                                                                                                                    | 1.00673  | 1.000    | 0.882    | 193,570       | 4.3783 |
| 가격시점<br>표준지가격                                                                                                                  |          | 43,800                                                                                                                                                                                     | 1.00938  | -        | -        | 44,211        |        |
| 사례기준<br>산정내역                                                                                                                   | 시점<br>수정 | 경기도 가평균 (25.03.19~25.09.15 ) (계획관리)                                                                                                                                                        |          |          |          |               |        |
|                                                                                                                                |          | $\begin{aligned} & ( 1 + 0.00143 * 13/31 ) * ( 1 + 0.00138 ) * ( 1 \\ & + 0.00112 ) * ( 1 + 0.00110 ) * ( 1 + 0.00101 ) \\ & * ( 1 + 0.00101 * 46/31 ) \\ & \approx 1.00673 \end{aligned}$ |          |          |          |               |        |
|                                                                                                                                | 지역<br>요인 | 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함 (1.000).                                                                                                                                                    |          |          |          |               |        |
|                                                                                                                                | 개별<br>요인 | 가로                                                                                                                                                                                         | 접근       | 환경       | 획지       | 행정            | 기타     |
| 0.90                                                                                                                           |          | 1.00                                                                                                                                                                                       | 1.00     | 0.98     | 1.00     | 1.00          | 0.882  |
| -가로조건: 접면도로 상태 등 가로조건에서 열세함.<br>-접근조건: 대체로 대등함.<br>-환경조건: 대체로 대등함.<br>-획지조건: 형상 등에서 열세함.<br>-행정조건: 대체로 대등함.<br>-기타조건: 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.

| 본 건 기호 | 표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 |
|--------|--------|-------------|
| (1)    | A      | 4.37        |

### 6) 토지단가 산출

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

| 기호  | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|-----|---------------|---------|-------|------|------------|---------------|---------------|
| (1) | 43,800        | 1.00938 | 1.000 | 1.05 | 4.37       | 202,861       | 203,000       |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 거래사례의 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 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

(출처: KAIS-감정평가정보체계)

| 기<br>호 | 소재지                 | 지목 | 토지면적<br>(㎡)     | 용도<br>지역   | 거래<br>시점   | 금액          | 토지단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|--------|---------------------|----|-----------------|------------|------------|-------------|---------------|----|
|        |                     |    | 건물면적<br>(㎡)     |            |            |             |               |    |
| A      | 설악면<br>송산리<br>8***- | 전  | 937<br>(도로부지12) | 계획관리<br>지역 | 2023.11.01 | 210,000,000 | @223,176      |    |
|        |                     |    | -               |            |            |             |               |    |

\*사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

\*일괄 거래된 도로 부지는 본 토지의 1/3 내외로 사정하였음.

### 2) 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.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

|       |                                                                        |
|-------|------------------------------------------------------------------------|
| 결정의견  | 본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. |
| 사정보정치 | 1.00                                                                   |

### 3) 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

| 적용        | 기간                         | 지가<br>변동률 | 비고                                                                                                                                                     | 적용                 |
|-----------|----------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 사례<br>(A) | 2023.11.01.<br>~2025.09.15 | 1.02542   | $\begin{aligned} & (1 + 0.00078) * (1 + 0.00109) \\ & * (1 + 0.01399) * (1 + 0.00787) \\ & * (1 + 0.00101 * 46/31) \\ & \approx 1.02542 \end{aligned}$ | 경기도<br>가평균<br>계획관리 |

\*한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률계산 인용

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

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 지역요인

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

### 5) 개별요인

| 적용                  | 가로<br>조건                                                      | 접근<br>조건 | 환경<br>(자연)<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 격차율   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|----------|------------------|----------|-----------|----------|-------|
|                     | 0.90                                                          | 1.00     | 1.00             | 1.00     | 1.00      | 1.00     | 0.900 |
| 사례(A)<br>-<br>본건(1) | 본건은 사례와 비교시 접면도로의 상태 등 가로조건에서 열세하고, 제반 접근 및 획지조건 등에서 대체로 대등함. |          |                  |          |           |          |       |

### 6) 토지단가의 산정

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

| 구분  | 거래사례<br>(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|-----|---------------|-------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| (1) | 223,176       | 1.000 | 1.02542 | 1.000 | 0.900 | 205,964       | 206,000       |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 토지 시산가액 검토 및 결정

### 가. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

#### 1) 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본 건의 평가목적(국유재산 매각)을 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

| 평가방식        | 기 호 | 면적(㎡) | 토지단가(원/㎡) | 토지가액(원)    |
|-------------|-----|-------|-----------|------------|
| 공시지가기준법     | (1) | 78    | 203,000   | 15,834,000 |
| 거래사례비교법     | (1) | 78    | 206,000   | 16,068,000 |
| 토지 감정평가액 결정 |     |       |           | 15,834,000 |

### 나. 감정평가액의 결정

| 기호  | 면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원)   | 비 고 |
|-----|-------|---------|------------|-----|
| (1) | 78    | 203,000 | 15,834,000 |     |
| 합 계 |       |         | 15,834,000 |     |

## 토지 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                      | 지번    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |     | 감 정 평 가 액 |               | 비 고    |
|----------|--------------------------|-------|-----------------|------------------|---------|-----|-----------|---------------|--------|
|          |                          |       |                 |                  | 공 부     | 사 정 | 단 가       | 금 액           |        |
| 1        | 경기도<br>가평군<br>설악면<br>송산리 | 846-7 | 전               | 계획관리지역           | 156x1/2 | 78  | 203,000   | 15,834,000    | 오정석 지분 |
| 합 계      |                          |       |                 |                  |         |     |           | ₩15,834,000.- |        |
|          |                          |       |                 | 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 설악면 송산리에 소재한 ‘송산2리마을회관’ 남동측 근거리에 위치하며, 인근은 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

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

3. 형태, 지세

대체로 평지, 사다리형의 토지임.

4. 이용상황

전(목전) 등의 상태임.

5. 접면도로상황

인접지를 경유하여 출입함.

6. 토지이용계획사항 등

계획관리지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 메추리 개 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

# 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         |

7. 제시목록외의 물건

--

8. 공부와의 차이

--

9. 기타

임대관계 등은 미상임.

# 위 치 도



|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 소 재 지 | 경기도 가평군 설악면 송산리 846-7 |
|-------|-----------------------|









