



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	IS-2026-01-7071
평가금액	184,030,000 원
평가기관 / 평가자	인사이트감정평가사사무소 / 김태영
서명해쉬 페이지수	총 28 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	인사이트감정평가사사무소 / 김태영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-26 15:17:00.0

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: 김우신 소유물건

의뢰인: 한국자산관리공사 서울동부지역본부장

감정평가서번호: IS-2026-01-7071

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.

인사이트감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김태영

감정평가액	일억팔천사백삼만원정(₩184,030,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울동부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김우신 (2025-11028-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026.01.22	2026.01.21 ~ 2026.01.22	2026.01.22		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	770	토지	770	239,000	184,030,000
		이	하	여	백	
	합계					₩184,030,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 금곡동 소재 '남양주동곡초등학교' 남측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 한국자산관리공사 서울동부지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

[소재지 : 경기도 남양주시 (이하동일)]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	25년 개별지가(원/㎡)
1	금곡동 516-5	770	전	묘지 등	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	171,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026.01.22일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.01.22일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용이 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.1.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에서 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

임대관계 미상임.

- 물적동일성 여부 등

본건은 토지로서 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정됨을 확인하였음.

- 그 밖의 사항

본건 기호(1) 토지는 공부상 지목 전이나 현황 분묘, 납골묘, 석물 등이 소재하여 당해 감정평가 목적 등을 감안하여 이에 제한없는 상태를 기준하여 감정평가하되, 제한받는 상태의 토지단가를 후첨 토지명세표 비고란에 부기하였으며 이는 실제 이전비용 등과 차이가 있을 수 있는 바 공매 진행 및 입찰시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)
A	금곡동 544-2	답	3,240	전	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	171,100

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역,이용상황,지목,주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(미고시기간은 전월연장적용)

(경기도 남양주시 녹지지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2025.01.01 ~ 2025.11.30	2.715	2025년 11월까지 누계
2025.11.01 ~ 2025.11.30	0.171	2025년 11월
2025.01.01 ~ 2026.01.22	3.025 (1.03025)	$(1 + 0.02715) * (1 + 0.00171 * 53/30) \approx 1.03025$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

조건		항목					
접근조건		취락과의 접근성, 농로의 상태					
자연조건		일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부					
획지조건		면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도					
행정적조건		보조금·융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도					
기타조건		장래의 동향, 기타					

기호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.99	1.00	0.90	1.00	1.00	0.891

기호(1) 토지는 비교표준지(A) 대비 접근조건(취락접근성 등) 및 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14.선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례기준) : 감정평가전례(거래사례) X 지가변동률 X 지역요인 X 개별요인
비교표준지가액

시점수정한 비교표준지 가액 : 표준지공시지가 X 지가변동률

2.5.2 감정평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	금곡동 000-0	답	396	전	개발제한	240,000	일반 거래	24.10.22	-
2	금곡동 00-0	전	88	전	개발제한	447,000	공매	24.07.10	-
3	금곡동 000	전	2,446	전	개발제한	240,000	담보	23.09.08	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례

(출처 : KAIS-감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	토지 거래가격(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	금곡동 000-0 000	답	1,529	전	개발제한	450,000,000	294,000	25.06.27
2	금곡동 000-0	전	778	전	개발제한	219,103,943	282,000	25.01.02
3	금곡동 000	전	997	전	개발제한	240,000,000	241,000	24.10.17
4	금곡동 000-00	묘지	165.2	묘지	개발제한	35,000,000	212,000	24.06.17

※ 기호(2)토지단가는 kais상의 필지별 신고금액 기준함.

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내 소재하는 사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#1>을 선정하였음.

(출처 : KAIS-감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	토지 거래가격(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	금곡동 000-0 000	답	1,529	전	개발제한	450,000,000	294,000	25.06.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
#1	294,000	1.000	1.01342	1.000	0.900	268,151	
비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
(A)	171,100	1.03025	-	-	176,276		
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		268,151 / 176,276			1.521		
사정보정		선정된 사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.					
시점수정치		경기도 남양주시 녹지지역 (25.06.27~26.01.22): 1.01342					
지역요인 비교치		비교표준지(A)는 거래사례#1과 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)					
개별요인 비교치		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A)/ 거래사례#1		0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

비교표준지(A)는 거래사례#1과 비교하여 접근조건(교통 및 편익시설접근성 등)에서 열세함.

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 토지와 유사한 조건의 토지 시세	약 @200,000 ~ @280,000원/㎡ 수준으로 조사됨.	개발제한 농경지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 경매통계분석

(자료출처:태인)

구분	용도	경기도		남양주시		금곡동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/전	57.47	460	82.55	20	34.95	1
최근 6개월 평균		56.07	237	79.46	83	-	-
최근 1년간 평균	토지/답	64.21	456	65.87	15	60.89	1
최근 6개월 평균		66.02	212	56.73	7	60.89	1

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지(A)	1.52

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	171,100	1.03025	1.000	0.891	1.52	238,734	239,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서, 인근지역 내의 거래사례중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(출처 : KAIS-감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	토지 거래가격(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	금곡동 000-0 000	답	1,529	전	개발제한	450,000,000	294,000	25.06.27
2	금곡동 000-0	전	778	전	개발제한	219,103,943	282,000	25.01.02
3	금곡동 000	전	997	전	개발제한	240,000,000	241,000	24.10.17
4	금곡동 000-00	묘지	165.2	묘지	개발제한	35,000,000	212,000	24.06.17

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 대상토지와, 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#3>을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

3.3 시점수정

(경기도 남양주시 녹지지역)

기간	지가변동률(%)	비고
24.10.17 ~ 26.01.22	3.683 (1.03683)	$(1 + 0.00233 * 15/31) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00302) * (1 + 0.02715) * (1 + 0.00171 * 53/30) \div 1.03683$

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등한 편임.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

조건	항목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	보조금·융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	3	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960

기호(1) 토지는 거래사례#3 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	241,000	1.000	1.03683	1.000	0.960	239,881	240,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	770	239,000	184,030,000	240,000	184,800,000

4.2 토지 시산가액검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	770	239,000	184,030,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	770	239,000	184,030,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

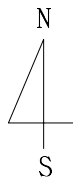
토지 감정평가명세표

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 남양주시 금곡동	516-5	전	개발제한구역 자연녹지지역	770	770	239,000	184,030,000	제한받는 상태 토지 단가@160,000 원 / ㎡
합 계								₩184,030,000.-	
				이	하	여	백		

부동산(토지) 요약표

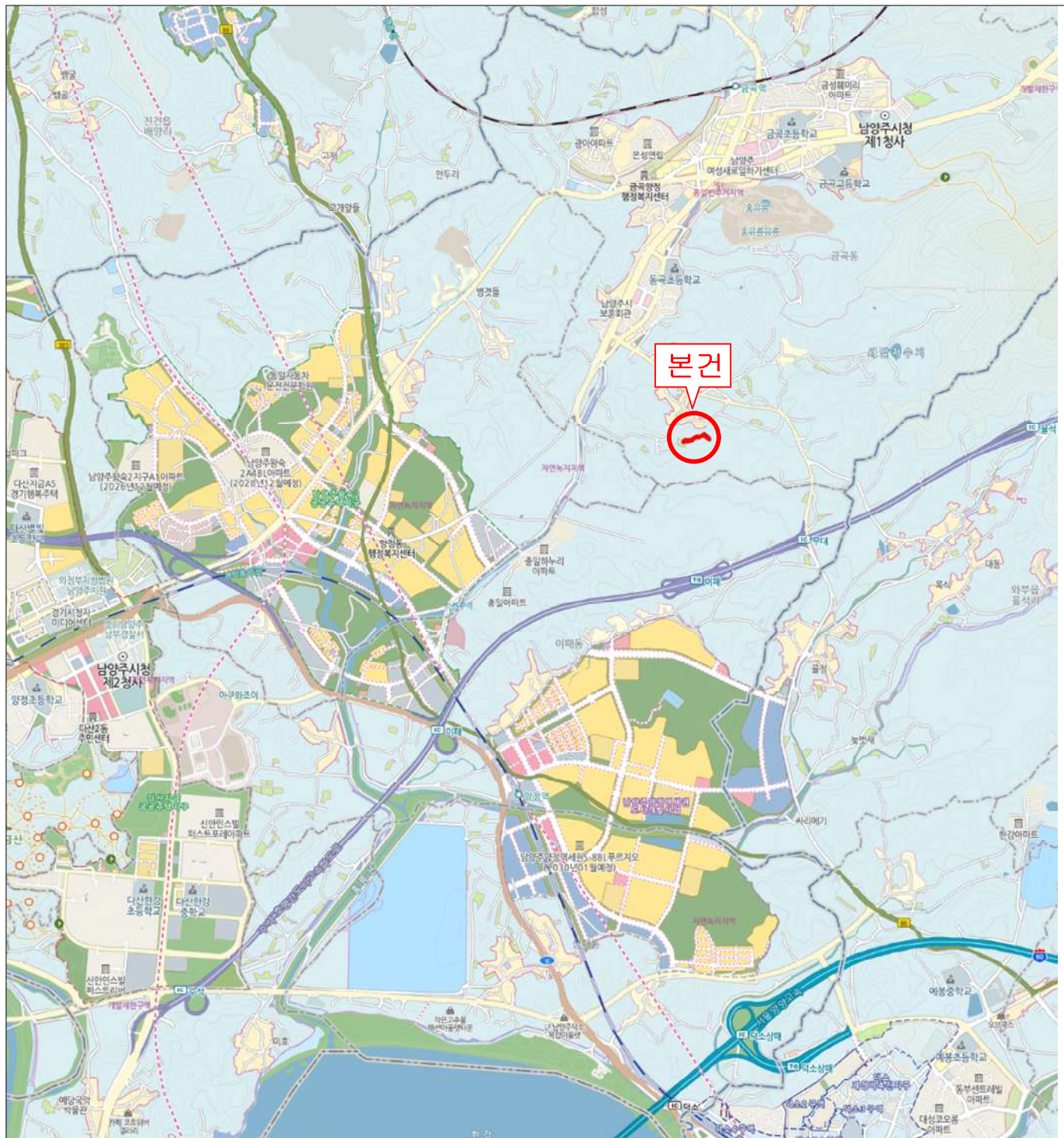
토지	위치 및 주위환경	본건은 경기도 남양주시 금곡동 소재 '남양주동곡초등학교' 남측 근 거리에 위치하며, 주위는 공장 및 창고, 농가주택, 농경지 및 임야 등이 소재하고 제반 입지여건 및 주위환경은 보통시됨.
	교통상황	본건 인근까지 차량 출입이 가능하며, 남측 근거리로 수석호평간도시고속 도로가 소재함.
	대중교통상황	본건 서측 근거리에 버스정류장이 소재함.
	형태, 규모, 이용상황 등	본건은 인접지 대비 완경사지 부정형 토지로서, 공부상 지목 전이나 현황 분묘, 납골묘, 석물 등이 소재함.
	인접도로상태	지적상 맹지임.
	토지이용계획 관계	기호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역, 제한보호구역(지원/헬기:2km)(25m위탁구역), 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 토지거래계약에관한허가구역임.

광역위치도

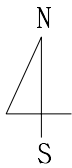


소재지 및
[도로명주소]

경기도 남양주시 금곡동 516-5

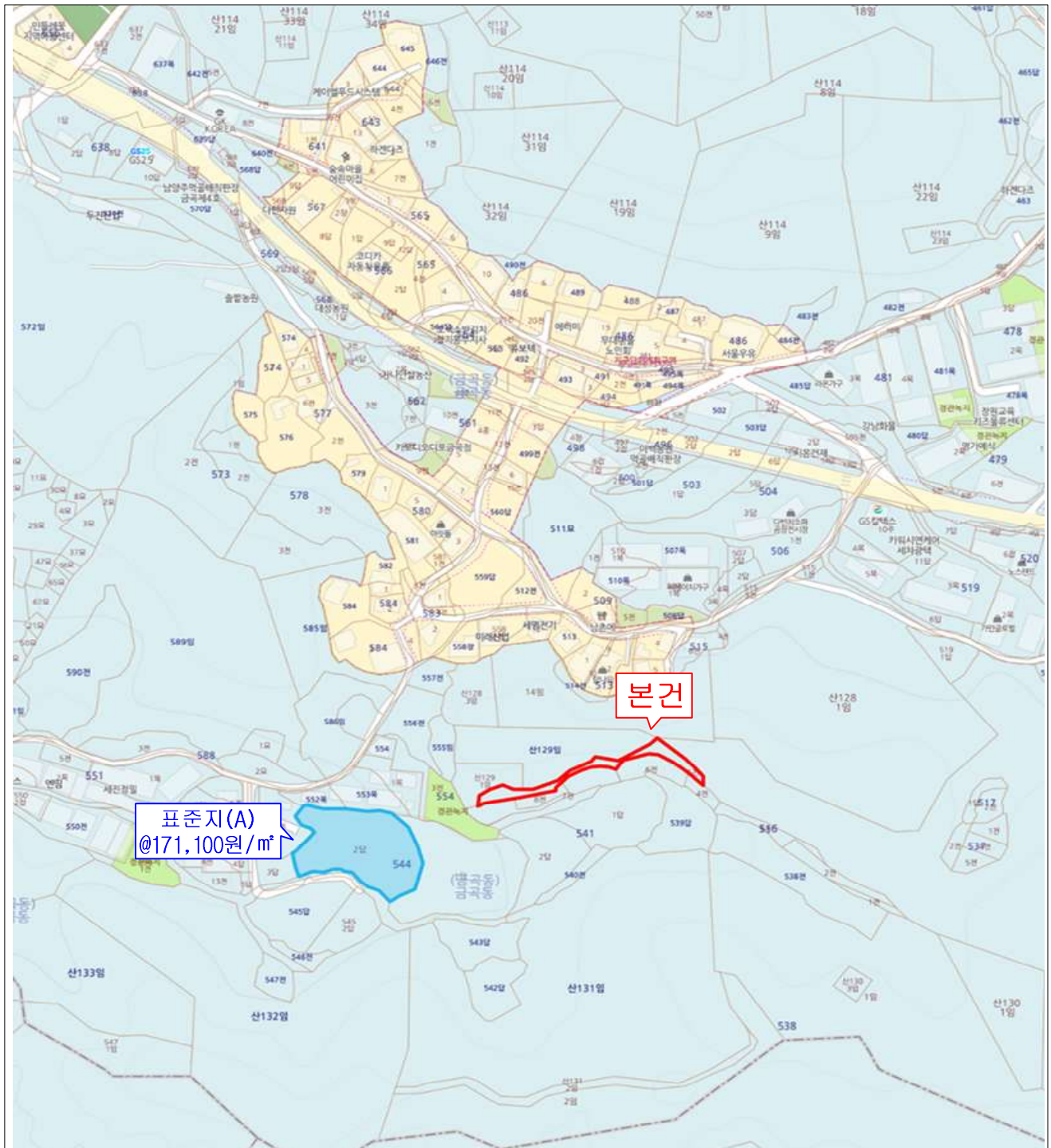


상 세 위 치 도



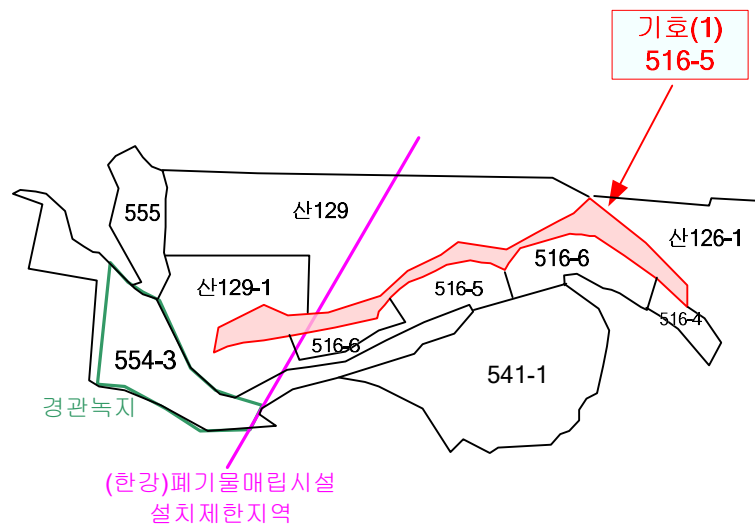
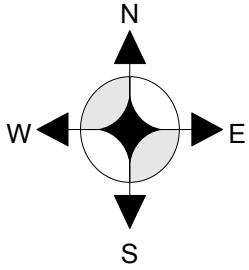
소재지 및
[도로명주소]

경기도 남양주시 금곡동 516-5



지 적 개 황 도

S = 1 : 2,200



< 경기도 남양주시 금곡동 516-5 >





