



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	260114공매1
평가금액	6,794,000 원
평가기관 / 평가자	강인감정평가사사무소 / 강윤철
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	강인감정평가사사무소 / 강윤철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-21 12:05:00.0

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: 경기도 양평군 지평면 무왕리 280-5
소재 물건 (2025-12976-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: 260114공매1

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.

강인감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강윤철

감정평가액	육백칠십구만사천원정(₩6,794,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한혜원 (2025-12976-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.01.21	2026.01.16 ~ 2026.01.21	2026.01.21		
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	79	토지	79	-	6,794,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩6,794,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 경기도 양평군 지평면 무왕리 소재 “무왕1리마을회관” 북동측 인근에 위치하는 '부동산'에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 구매목적에 위한 감정평가로서, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가 기준

① 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 기준으로 감정평가액을 결정함.

② 감정평가조건

별도 감정평가조건 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.1.21.일임.
- 감정평가 실시조사 기간은 2026.1.16. ~ 2026.1.21 까지이며 그 내용은 대상물건에 대한 사전조사 및 공부발급, 현장실사, 가격조사 등임.

4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가액을 결정함.
- 2) 토지의 평가방법
「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

및 제14조에 따라 주된 평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액과 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하되 해당 토지의 제반 가격형성요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 주위지형, 지물, 주위 토지 이용상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실 이용상황 등은 공매 참여 시 측량 등 별도 확인이 필요합니다.
- 본건 기호(1) 토지는 등기사항전부증명서 상에 지상권 설정이 기재되어 있는바, 지상권으로 인하여 기호(1) 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우 기호(1) 토지 단가는 @60,200원/㎡입니다.

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액의 결정

1. 감정평가방법의 적용

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	무왕리 280-5	답	79	휴경지	생산관리	맹지	세장형 완경사	59,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교표준지의 선정

(1) 표준지공시지가

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	무왕리 400	답	2,691	답	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	56,500

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 따라 평가 대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 기호 A를 비교표준지로 선정함.

4. 시점수정

(1) 지가변동률

(경기도 양평군 계획관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	적용지수	지가변동률(%)
(2026.1.1.~ 2026.1.21.)	0.659	1.00659	경기도 양평군 (26.01.01~26.01.21) (생산관리) 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.051 (1 + 0.00051 * 21/30) ≒ 1.00036

※2025년 12월 이후의 지가변동률이 미발표되어 2025년 11월 지가변동률을 연장 적용함.

(2) 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 지가변동율을 시점수정치로 결정함.

5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6 개별요인 비교

<기호 1 토지 : 표준지 A>

조건	항 목	세 항 목	표준 지	대상 토지	비 고
① 접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.00	0.90	교통의 편부 등에서 본건이 열세함.
		농로의 상태			
② 자연 조건	일조 등	일조, 통풍, 풍광 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	인근환경	인근토지 이용상황			
③ 획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.03	형상 등에서 본건이 우세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
④ 행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	1.00	대등함.
		기타규제			
⑤ 기타 조건	장래의 동향 등	토지이용의 장래성	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인 비교치			1.00	0.92 7	①× ②× ③× ④× ⑤

※ 개별요인누계율산정

접근조건 × 환경조건 × 획지조건 × 행정조건 × 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 감정평가시 산정기준이 되는 지가체계로서 다양한 정책적 목적으로 활용이 되므로 실제 시장가격과는 다소 차이를 보이기 때문에 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정이 필요하며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원 판례(01두3808/2003.02.28., 00두10106/2002.03.29) 등에 근거함.

(2) 인근지역 가격자료

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	지 목 (이용상황)	용도지역	도로교통	면 적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가가액 (원)	목 적 (가격시점)
#1	무왕리 39*	전(전)	생산관리	맹지	801	85,000	68,085,000	법원경매 (2022.8.7.)
#2	무왕리 42*-*	전(답)	생산관리	맹지	3,237	68,000	220,116,000	매입매도 (2024.4.17.)

(3) 격차율의 산정

상기 사례는 인근지역의 사례로서 본건과 비교가능성이 높은 바, 비교표준지 A는 사례 #1을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 정함.

1) 산식

사례기준 표준지가격
(사례 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치)

격차율 =

기준시점까지의 표준지가격
(공시지가 × 지가변동률)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 격차율 산정

사례1 / 표준지 A

구 분	사례 단가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
사례기준 표준지가격	85,000	주2) 1.01656	주3) 1.00	주4) 1.078	93,147	1.648
표준지가격	56,500	1.00036	-	-	56,520	

주1) 시점수정: 경기도 양평군 생산관리지역 지가변동률(2022.8.7. ~ 2026.1.21.)

주2) 지역요인: 인근지역으로 대등함.

주3) 개별요인:

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
1.10	1.00	0.98	1.00	1.00	1.078

* 표준지는 사례 #1에 비해 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하고, 획지조건(형상 등)에서 열세함.

(4) 인근지역 유사토지의 지가수준

인근지역 유사토지 (생산관리지역)	농경지 : @80,000원/㎡~@120,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
-----------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 경매통계자료

[출처: 대법원 법원경매정보]

행정구역	기 간	용 도	매각가율(%)	매각건수
경기도 양평군	직전 1년	전, 답	47.5	46
경기도 양평군	직전 6개월	전, 답	45.3	24

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	상기 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정률을 결정하였음.
그 밖의 요인 보정률	표준지 A : 64%(1.64)

8. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	56,500	1.00036	1.00	0.927	1.64	85,927	86,000

※ 산출단가 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 적용단가 = 산출단가의 백원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 실거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 보정 및 개별요인 보정을 거쳐 산정하였음.

2. 비교사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례 현황

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지	지 목 (이용상황)	용도지역	도로교통	면 적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
#1	무왕리 28*-*	답(답)	생산관리	맹지	320	78,125	25,000,000	2022.7.4.
#2	무왕리 87*	답(답)	생산관리	맹지	488	125,307	61,150,000	2025.7.27.

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 인근지역의 사례로서 인근지역 지가수준을 표준적으로 반영한다고 판단되는 사례#1을 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 사례로 선정함.

3. 사정보정

상기 비교사례는 거래 당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(경기도 양평군 생산관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	적용지수	비 고
누 계 (2022.7.4. ~ 2026.1.21.)	1.866	1.01866	경기도 양평군 (22.07.04~26.01.21) (생산관리) 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.198 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.144 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.138 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.139 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.186 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.049 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.122 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.453 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.598 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.051 $(1 + 0.00198 * 28/31) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00049) * (1 - 0.00122) * (1 + 0.00453) * (1 + 0.00598) * (1 + 0.00051 * 52/30)$ ≒ 1.01866

※2025년 12월 이후의 지가변동률이 미발표되어 2025년 11월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인

<기호 1 토지 : 사례토지 #1>

조건	항 목	세 항 목	사례 토지	대상토 지	비 고
① 접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		농로의 상태			
② 자연 조건	일조 등	일조, 통풍, 풍광 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
③ 획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.05	형상 등에서 본건이 우세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
④ 행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	1.00	대등함.
		기타규제			
⑤ 기타 조건	장래의 동향 등	토지이용의 장래성	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인 비교치			1.00	1.050	①× ②× ③× ④× ⑤

※ 개별요인누계율산정

가로조건 × 접근조건 × 환경조건 × 획지조건 × 행정조건 × 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	78,125	1.00	1.01866	1.00	1.050	83,562	84,000

※ 산출단가 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

※ 적용단가 = 산출단가의 천원 단위에서 반올림하였음.

다. 토지가격의 결정 및 의견

1. 시산가액 조정 의견

구 분	기호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가격	1	86,000	79	6,794,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가격	1	84,000	79	6,636,000	-

감정평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	86,000	79	6,794,000	-
감정평가액(합계)			<u>6,794,000</u>	

2. 결정의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물감정평가명세표

페이지: 1

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 양평군 지평면 무왕리	280-5	답	생산관리지역	79	79	86,000	6,794,000	의견란 참고
합 계								₩6,794,000.-	
				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 양평군 지평면 무왕리 소재 '무왕1리마을회관' 북동측 근거리에 위치하고, 주위는 농경지, 단독주택 등이 소재하는 지역임. 2. 교통상황 본건까지 차량접근이 가능하지않고 대중 교통사정은 불편시됨. 3. 형태, 지세, 이용상황 세장형 완경사지의 토지로 휴경지 상태임. 4. 접면도로상황 지적상 맹지임. 5. 토지이용계획사항 등 생산관리지역(생산관리지역), 가축사육제한구역(2025-05-19)(일부제한구역350m(젓소, 닭, 오리, 메추리, 돼지, 개)), 자연보전권역, 하수처리구역(지평하수처리구역(초내소규모처리구역)), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역. 6. 제시목록외의 물건 없음. 7. 공부와의 차이 공부상 답이나 현황 휴경지 상태임. 8. 기타 임대관계는 미상임.
--

광역위치도



소재지	경기도 양평군 지평면 무왕리 280-5
-----	-----------------------

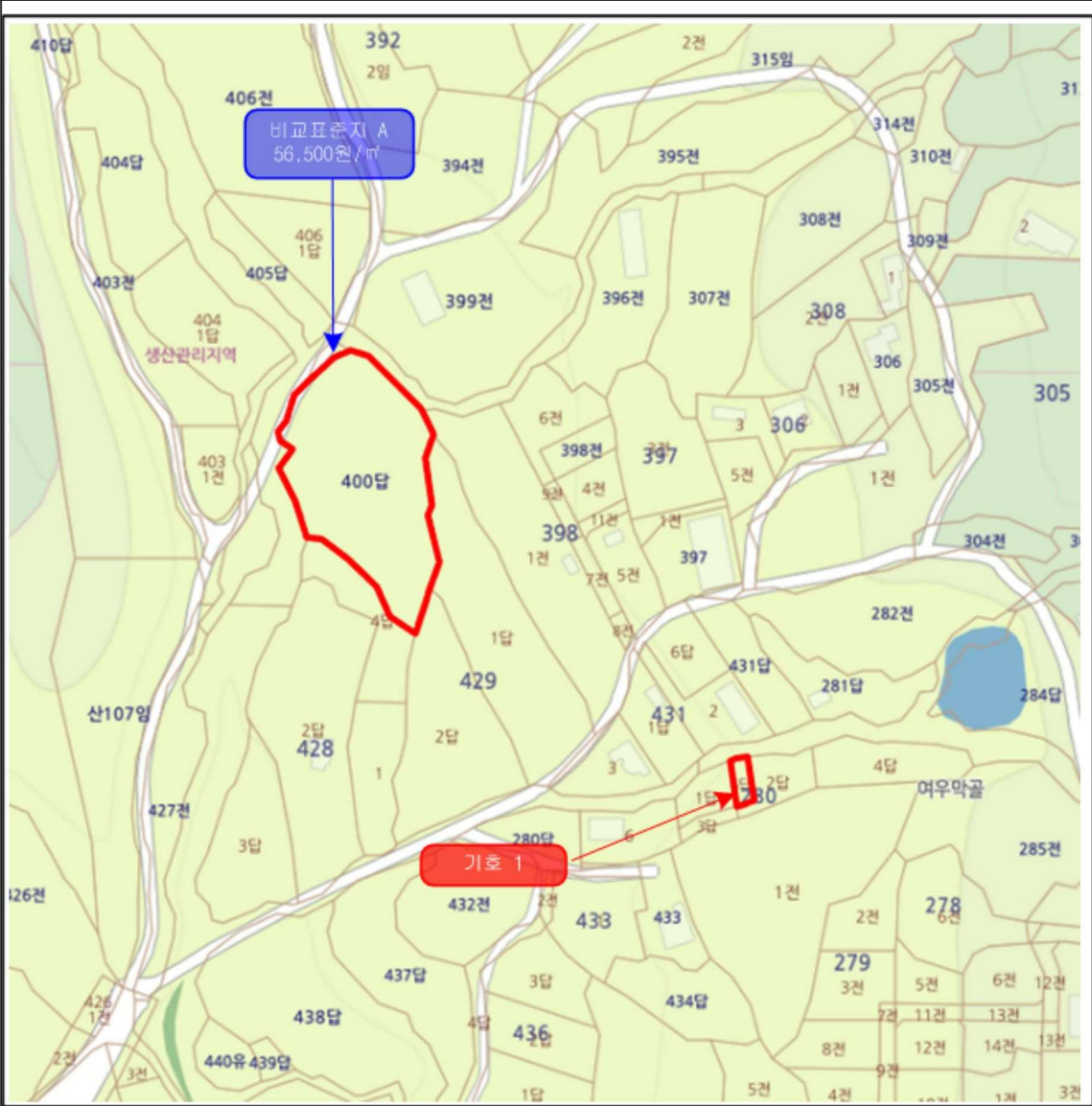


※ 본 위치도는 이해를 돕기 위한 참고자료로서, 지형·지물·지번·용도지역 및 개발사업 표기 등은 지도 제공 회사가 제작한 것으로 현황과 다를 수 있음.

위 치 도



소 재 지	경기도 양평군 지평면 무왕리 280-5
-------	-----------------------



※ 본 위치도는 이해를 돕기 위한 참고자료로서, 지형·지물·지번·용도지역 및 개발사업 표기 등은 지도 제공 회사가 제작한 것으로 현황과 다를 수 있음.

지 적 도





()



()



()



()



회 보 서

우)12571 경기도 양평군 강상면 강상로 230 ,2층
E-Mail : fire566@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-552-0090
FAX. 0505-182-3696

문서번호 : 260114공매1

시행일자 : 2026-01-21

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2026.01.14자 귀 제 『2025-12976-A01』 호로 의뢰하신 『경기도 양평군 지평면 무왕리
280-5 소재 물건 (2025-12976-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

강인감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 031-552-0090, FAX: 0505-182-3696)

문서번호 : 260114공매1

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.01.14 자 귀 제 『 2025-12976-A01 』 호로

의뢰하신 『 경기도 양평군 지평면 무왕리 280-5 』 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		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	3,200	
	기타 실비	16,000	
비	소 계	59,200	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		259,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		25,900	
합 계		284,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		284,900	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 110375326343
(예금주:강윤철(강인감정))

강인감정평가사사무소