



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	F26012301
평가금액	4,258,361,000 원
평가기관 / 평가자	필감정평가사사무소 / 유창복
서명해쉬 페이지수	총 29 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	필감정평가사사무소 / 유창복	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-25 00:28:00.0

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.

감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 교보자산신탁주식회사 소유물건

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정서번호 : F26012301



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

필감정평가사사무소

TEL. 010-9291-0161

FAX. 05051823265

(토지)감정평가표

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

감정평가사

유창복

(인)

감정평가액	사십이억오천팔백삼십육만일천원정 (₩4,258,361,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가목적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	교보자산신탁주식회사 (2025-14111-A01)	감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2026.01.25	2026.01.24 ~2026.01.25	2026.01.25	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	토지	5,134	토지	5,134	- 4,258,361,000
	합계				₩4,258,361,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 용문면 다문리 소재 “다문초등학교” 북측 인근에 위치하는 토지으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2026 1월 24일부터 1월 25일 (2일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지요향표 및 지적도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 1월 25일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

– 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 지적경계의 확인은 지적도 및 항공사진, 현장에서의 주변상황 등을 참조하였으니, 정확한 지적경계의 확인을 위해서는 별도의 측량이 필요합니다.
- 본건 기호(1) 지상에 컨테이너 2동이 소재하나, 이동이 용이하여 평가에서 제외하였으니 업무 추진시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	다문리 657-2	답	1,722	주거나지	1종일주	세로 (가)	부정형 평지	342,900	지상도로 23% 저촉
2	다문리 658-7	답	1,193	주거나지	1종일주	세로 (가)	부정형 평지	336,100	지상도로 53% 저촉
3	다문리 662-2	답	4	주거나지	1종일주	맹지	부정형 평지	180,000	-
4	다문리 674-2	답	1,554	주거나지	1종일주	중로 한면	부정형 평지	440,800	지상도로 36% 저촉
5	다문리 673	답	661	주거나지	1종일주	세로 (가)	부정형 평지	327,300	지상도로 36% 저촉

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『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 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지 ‘A’를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	다문리 390-12	대	348	단독주택	1종일주	세로 (가)	사다리 평지	404,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경기도 양평군	주거지역	2025.01.01 ~ 2026.01.25	1.175% (1.01175)	경기도 양평군 (25.01.01~26.01.25) (주거지역) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 1.066 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.058 $(1 + 0.01066) * (1 + 0.00058 * 56/30)$ ≒ 1.01175

※ 2025년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 11월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 동일수급권의 유사지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(임체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	0.98	1.00	0.99	0.96	1.00	0.931
기호(2) /비교표준지(A)	1.00	0.98	1.00	0.99	0.91	1.00	0.883
기호(3) /비교표준지(A)	1.00	0.98	1.00	0.85	0.99	1.00	0.825
기호(4) /비교표준지(A)	1.00	0.98	1.00	1.20	0.94	1.00	1.105
기호(5) /비교표준지(A)	1.00	0.98	1.00	0.99	0.94	1.00	0.912
결정의견							

기호(1)

비교표준지(A) 대비 접근조건(대중교통 접근성 등)과 획지조건(형상 등) 및 행정조건(지상도로 저촉, 지목 등) 면에서 열세합니다.

기호(2)

비교표준지(A) 대비 접근조건(대중교통 접근성 등)과 획지조건(형상 등) 및 행정조건(지상도로 저촉, 지목 등) 면에서 열세합니다.

기호(3)

비교표준지(A) 대비 접근조건(대중교통 접근성 등)과 획지조건(접면도로, 면적, 형상 등) 행정조건(지목 등) 면에서 열세합니다.

기호(4)

비교표준지(A) 대비 접근조건(대중교통 접근성 등)과 행정조건(지상도로 저촉, 지목 등) 면에서 열세하고, 획지조건(접면도로 등) 면에서 우세합니다.

기호(5)

비교표준지(A) 대비 접근조건(대중교통 접근성 등)과 획지조건(형상 등) 및 행정조건(지상도로 저촉, 지목 등) 면에서 열세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#1	다문리 66*-*	전	310	주거나지	중로 한면	980,000	공매	2024.8.7
#2	다문리 35*-*	답	491	주거나지	세로(불)	1,035,000	협의보상 (평균단가)	2025.2.10
#3	다문리 67*-*	답	225	주거나지	세로(가)	699,000	공매	2024.8.7
#4	다문리 6**	답	478	주거나지	중로 한면	961,000	공매	2024.8.7
#5	다문리 67*-*	대	50	주거나지	세로(가)	826000	공매	2024.8.7
#6	다문리 66*-*	답	23	주거나지	중로 한면	980,000	공매	2024.8.7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 거래사례

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 / KAIS)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래시점
#7	다문리 10**-**	대	429.6	1종일주 (주상나지)	세로(가)	320,000,000 (744,878)	2025.1.3
#8	다문리 109*-*	대	375.4	1종일주 (주상나지)	중로각지	327,200,000 (871,603)	2025.2.109
#9	다문리 10**-**	대	133.2	1종일주 (주상나지)	소로한면	127,000,000 (953,453)	2024.6.21
#10	다문리 10**-**	대	280	1종일주 (주상나지)	중로한면	293,000,000 (1,046,428)	2023.5.30

※토지단가 = 거래금액 / 토지면적

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사토지 시세	■ 본건 토지가 소재하는 1종일반주거지역 내 대지의 시세는 위치마다 다소 차이가 있으나 @800,000원/㎡ ~ @1,200,000원/㎡ 수준입니다.
------------------	---

6) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2024.8.7 ~ 2026.01.25	1.01894	경기도 양평군 주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 지역요인 비교

– 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) / 적용사례(#1)	1.00	1.02	1.00	0.83	1.01	1.00	0.855
결정의견							

비교표준지(A)

적용사례(#1) 대비 접근조건(대중교통 접근성 등)과 행정조건(지목 등) 면에서 우세하고, 획지 조건(접면도로, 지목 등) 면에서 열세합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

– 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례 기준 표준지가격	980,000	1.01894	1.000	0.855	853,770	2.086
기준시점 표준지가격	404,500	1.01175	–	–	409,253	

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	주거지역	2.09

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	404,500	1.01175	1.000	0.931	2.09	796,320	<u>796,000</u>
2	404,500	1.01175	1.000	0.883	2.09	755,264	<u>755,000</u>
3	404,500	1.01175	1.000	0.825	2.09	705,654	<u>706,000</u>
4	404,500	1.01175	1.000	1.105	2.09	945,149	<u>945,000</u>
5	404,500	1.01175	1.000	0.912	2.09	780,069	<u>780,000</u>

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정합니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래시점
#7	다문리 1096-20	대	429.6	1종일주 (주상나지)	세로(가)	320,000,000 (744,878)	2025.1.3

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#7	2025.1.3 ~ 2026.01.25	1.01169	경기도 양평군 주거지역

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례(#7)	0.99	1.07	1.00	0.99	0.96	1.00	1.007
기호(2) /거래사례(#7)	0.99	1.07	1.00	0.99	0.91	1.00	0.954
기호(3) /거래사례(#7)	0.99	1.07	1.00	0.85	0.99	1.00	0.891
기호(4) /거래사례(#7)	0.99	1.07	1.00	1.20	0.94	1.00	1.195
기호(5) /거래사례(#7)	0.99	1.07	1.00	0.99	0.94	1.00	0.986

결정의견

기호(1)

적용사례(#7) 대비 접근조건(공공-편의 접근성 등) 면에서 우세하고, 가로조건(가로구조 등)과 획지조건(형상 등) 및 행정조건(지목, 도로저촉 등) 면에서 열세합니다.

기호(2)

적용사례(#7) 대비 접근조건(공공-편의 접근성 등) 면에서 우세하고, 가로조건(가로구조 등)과 획지조건(형상 등) 및 행정조건(지목, 도로저촉 등) 면에서 열세합니다.

기호(3)

적용사례(#7) 대비 접근조건(공공-편의 접근성 등) 면에서 우세하고, 가로조건(가로구조 등)과 획지조건(형상 등) 및 행정조건(지목, 도로저촉 등) 면에서 열세합니다.

기호(4)

적용사례(#7) 대비 접근조건(공공-편의 접근성 등), 획지조건(접면도로 등) 면에서 우세하고, 가로조건(가로구조 등)과 행정조건(지목, 도로저촉 등) 면에서 열세합니다.

기호(5)

적용사례(#7) 대비 접근조건(공공-편의 접근성 등) 면에서 우세하고, 가로조건(가로구조 등)과 획지조건(형상 등) 및 행정조건(지목, 도로저촉 등) 면에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

구 분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	744,878	1.000	1.01169	1.000	1.007	758,861	<u>759,000</u>
2	744,878	1.000	1.01169	1.000	0.954	718,921	<u>719,000</u>
3	744,878	1.000	1.01169	1.000	0.891	671,445	<u>671,000</u>
4	744,878	1.000	1.01169	1.000	1.195	900,535	<u>901,000</u>
5	744,878	1.000	1.01169	1.000	0.986	743,035	<u>743,000</u>

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
토지단가(원)	<u>796,000</u>	759,000	약104.9%
토지단가(원)	<u>755,000</u>	719,000	약104.9%
토지단가(원)	<u>706,000</u>	671,000	약104.9%
토지단가(원)	<u>945,000</u>	901,000	약104.9%
토지단가(원)	<u>780,000</u>	743,000	약104.9%

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지가액의 결정

구분	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	796,000	1,722	<u>1,370,712,000</u>	
2	755,000	1,193	<u>900,715,000</u>	
3	706,000	4	<u>2,824,000</u>	
4	945,000	1,554	<u>1,468,530,000</u>	
5	780,000	661	<u>515,580,000</u>	
감정평가액 (합계)			<u>4,258,361,000</u>	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 양평군 용문면 다문리	657-2	답	1종일반주거	1,722	1,722	796,000	1,370,712,000	
2	동소	658-7	답	1종일반주거	1193	1193	755,000	900,715,000	
3	동소	662-2	답	1종일반주거	4	4	706,000	2,824,000	
4	동소	674-2	답	1종일반주거	1554	1554	945,000	1,468,530,000	
5	동소	673	답	1종일반주거	661	661	780,000	515,580,000	
합 계								₩4,258,361,000.-	
				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 용문면 다문리 소재 “다문초등학교” 북측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택, 농지, 임야 등이 혼재하는 지대입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장과 용문역(경의중앙선)이 소재하여 대중교통 사정은 양호합니다.

3. 형태,지세

부정형의 평지입니다.

4. 이용상황

주거나지 상태입니다.

5. 접면도로상황

기호(1),(2),(5)는 세로(가)에 접하고, 기호(4)는 소중로한면에 접하고, 기호(3)은 맹지입니다.

6. 토지이용계획사항 등

기호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역(2014-02-17), 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-07-23), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(용문 소로 2-23)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(용문 소로 2-24)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(용문 소로 2-25)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(용문 소로 2-4)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2019-07-23)(용문 소로 3-34)(저축) 가축사육제한구역(2025-05-19)(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)<수도법>, 하수처리구역(용문하수처리구역(용문공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

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

기호(2) : 도시지역, 제1종일반주거지역(2014-02-17), 지구단위계획구역(2019-07-23), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(용문 소로 2-23)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(용문 소로 2-24)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(용문 소로 2-25)(저축) 가축사육제한구역(2025-05-19)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)<수도법>, 하수처리구역(용문하수처리구역(용문공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

기호(3) : 도시지역, 제1종일반주거지역(2014-02-17), 지구단위계획구역(2019-07-23), 중로2류(폭 15m~20m)(2019-07-23)(용문 중로 2-1)(접합) 가축사육제한구역(2025-05-19)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)<수도법>, 하수처리구역(용문하수처리구역(용문공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

기호(4) : 도시지역, 제1종일반주거지역(2014-02-17), 지구단위계획구역(2019-07-23), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(용문 소로 2-25)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(2019-07-23)(용문 중로 2-1)(접합) 가축사육제한구역(2025-05-19)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(다문초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)<수도법>, 하수처리구역(용문하수처리구역(용문공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

기호(5) : 도시지역, 제1종일반주거지역(2014-02-17), 지구단위계획구역(2019-07-23), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(용문 소로 2-25)(저축) 가축사육제한구역(2025-05-19)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)<수도법>, 하수처리구역(용문하수처리구역(용문공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

7. 제시목록외의 물건

없습니다.

8. 공부와의 차이

없습니다. 단, 기호(1) 지상에 컨테이너박스 2동이 소재합니다.(평가 제외)

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
9. 기타		
임대관계 미상입니다		

광역위치도



소재지

경기도 양평군 용문면 다문리 657-2 외



항 공 위 치 도



소 재 지

경기도 양평군 용문면 다문리 657-2 외





사 진 용 지



기호(1) 남서측에서 본 전경

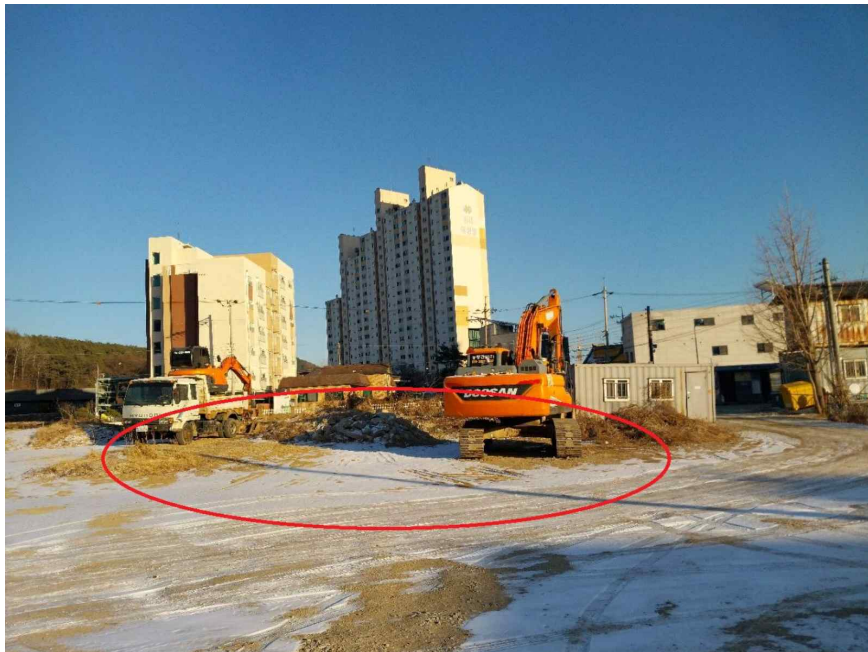


기호(1) 동측에서 본 전경

사 진 용 지



기호(1) 지상의 컨테이너



기호(2) 서측에서 본 전경

사 진 용 지



기호(3) 남측에서 본 전경



기호(4) 남측에서 본 전경

사 진 용 지



기호(4) 동측에서 본 전경



기호(5) 서측에서 본 전경