



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	HD260323-401
평가금액	127,232,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가사사무소 화담 / 조상은
서명해쉬 페이지수	총 26 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가사사무소 화담 / 조상은	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-31 15:54:00.0

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

Appraisal Report

건명 : 경기도 여주시 금사면 이포리 61-19 소재 부동산
(2023-09038-A01)

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정서번호 : HD260323-401

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.

감정평가사사무소 화담



TEL. 031-8027-2065 FAX. 031-526-0576

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

조상은



감정평가액	일억이천칠백이십삼만이천원정 (₩127,232,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적		공매	
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사몽베에뜨메종 (2023-09038-A01)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2026. 03. 28		2026. 03. 27 ~ 2026. 03. 28	2026. 03. 31
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	토지	1,792	토지	1,792	71,000	127,232,000
		이	하	여	백	
	합계					₩127,232,000.-
	감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
	" 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 여주시 금사면 이포리 소재 '이포대교' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 27일 ~ 2026년 3월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

임대관계는 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 토지의 지적은 지적공부 및 주위지형, 지물, 인근토지의 이용상황 등에 의하였으며 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실이용상황은 측량 등 별도 확인을 요함.
- ② 본건 임지상에 소재하는 수목은 대부분이 자생목으로서 경제적 가치가 희박한 것으로 판단되며 거래관행상 임지에 포함하여 감정평가하였음.
- ③ 본건에 인접한 도로 및 본건 진입을 위한 현황 도로 중 지목이 도로가 아닌 사유지에 대해서 별도의 도로사용권원에 대한 재확인을 요함.
- ④ 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번은 ○처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 여주시 금사면 이포리 61-19	
토 지	용도지역	보전관리지역
	이용상황	자연림
	지 목	임야
	면 적	1,792 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액

일련 번호	소재지	면적 (m²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m²)
1	금사면 이포리 61-19	1,792	임야	자연림	보전관리	세로(가)	세장형 급경사지	10,700

가. 비교표준지 선정

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026년 공시지가 (원/㎡)
A	금사면 외평리 51-10	1,653	임	토지임야	보전관리	맹지	세장형 완경사지	35,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 보전관리	0.260	경기도 여주시 (26.01.01~26.03.28) 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.170 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.090 $(1 + 0.00170) * (1 + 0.00090 * 28/28) \approx 1.0026$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 도로조건 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 표고, 경사도 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.880	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
마을주변 야산지대	맹지	50,000-80,000	보전관리

본건 지역의 지가수준은 조망, 경사도 등에 따라 격차를 보임.

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	금사면 외평리 산30-000	1,482	보전관리	임야 자연림	2023.12.26	담보	63,000	-
(2)	금사면 이포리 산5-0	5,854	보전관리	임야 자연림	2024.01.03	법원경매	69,000	-
(3)	금사면 외평리 100-000	841	보전관리	임야 자연림	2023.05.02	법원경매	75,000	-
(4)	금사면 외평리 산20-0	3,310	보전관리	임야 자연림	2023.01.12	법원경매	80,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(5)	금사면 이포리 61-19	1,792	보전관리	임야 임야기타	2025.03.20	담보	60,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	금사면 이포리 산3〇-〇	보전관리 임야/자연림	100,000,000원 (@ 100,000원/m ²)	2024.05.13	992m ²	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	경기 여주시 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	16,108,696,765	6,267,533,700	38.9	164	34	20.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의
요인 보정치

=

평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)

기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	69,000	1.02907	1.000	1.140	80,946		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.300	2.30
	35,100	1.0026	-	-	35,191		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.01.03 ~ 2026.03.28, 여주시 보전관리지역) : 2.907% (1.02907)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 접근조건(도로조건 등)에서 다소 열세, 자연조건(표고, 경사도 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	
0.95	1.20	1.00	1.00	1.140

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	35,100	1.00260	1.000	0.880	2.30	71,227	71,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1	
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	금사면 이포리 산30-0	보전관리 임야/자연림	100,000,000원 (@ 100,000원/㎡)	2024.05.13	992㎡	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 보전관리	2.401	경기도 여주시 (24.05.13~26.03.28) $(1 + 0.00162 \times 19/31) \times (1 + 0.00147) \times (1 + 0.00156) \times (1 + 0.00109) \times (1 + 0.00097) \times (1 + 0.00144) \times (1 + 0.00082) \times (1 + 0.00081) \times (1 + 0.01205) \times (1 + 0.00170) \times (1 + 0.00090 \times 28/28) \approx 1.02401$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.88	본건이 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	본건이 사례 대비 표고, 경사도 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.704	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사레비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사레		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	100,000	1.000	1.02401	1.000	0.704	72,090	72,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사레비교법 (원/m ²)	비고
1	71,000	72,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사레비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사레비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

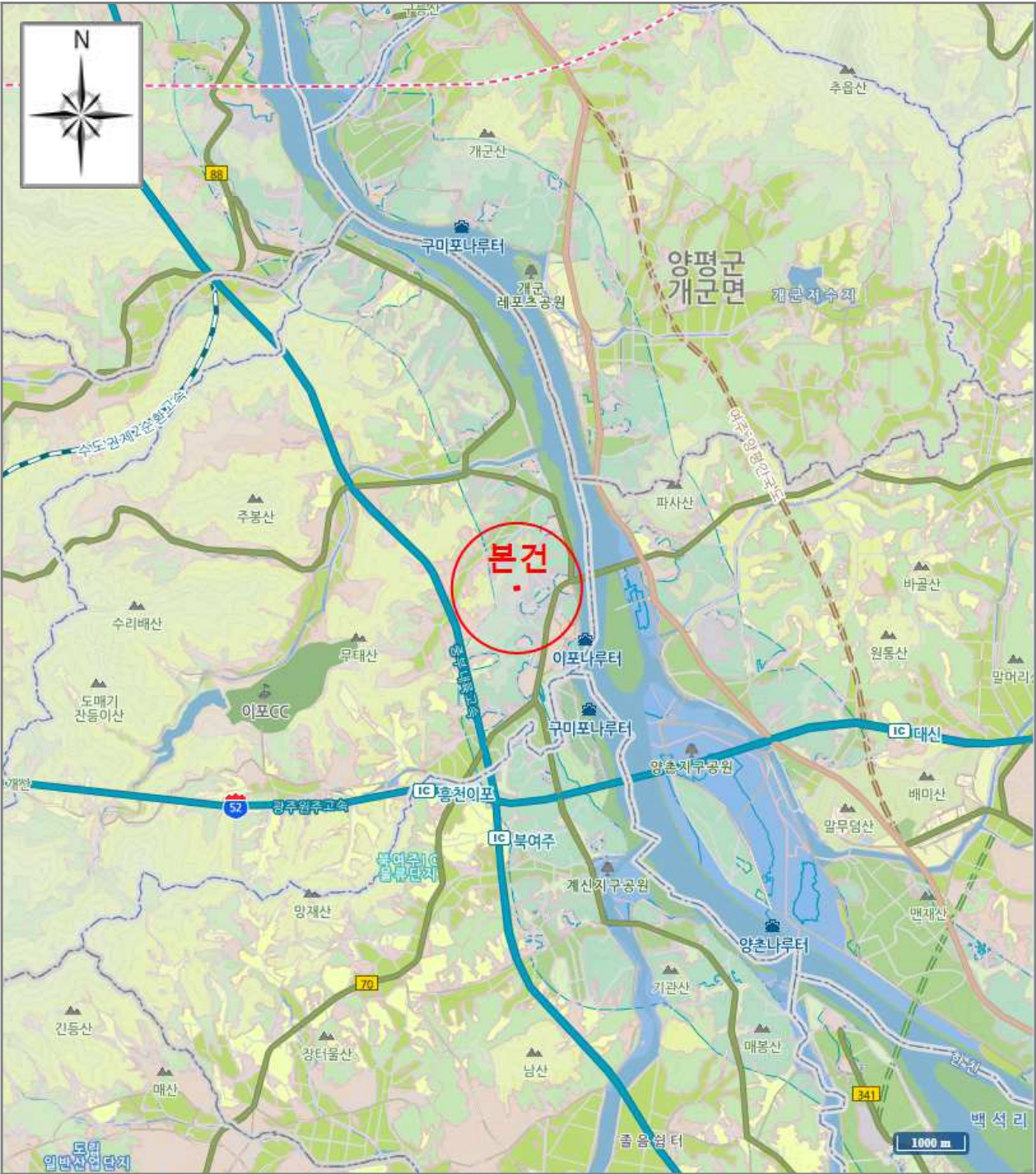
감정평가액	토 지	127,232,000
결정의견	공매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.	

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 여주시 금사면 이포리 소재 '이포대교' 서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	주위는 단독주택 및 단독주택 부지 예정지, 토지임야, 자연림 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근이 가능하고 근거리에 버스정류장이 있어 대중 교통상황은 보통임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호(1): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한지역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법>임.
형세 및 이용상황	세장형의 남동하향의 급경사지로서 현재 자연림임.
도 로 상 태	본건 서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	임대관계는 미상임.
기 타 사 항	-.

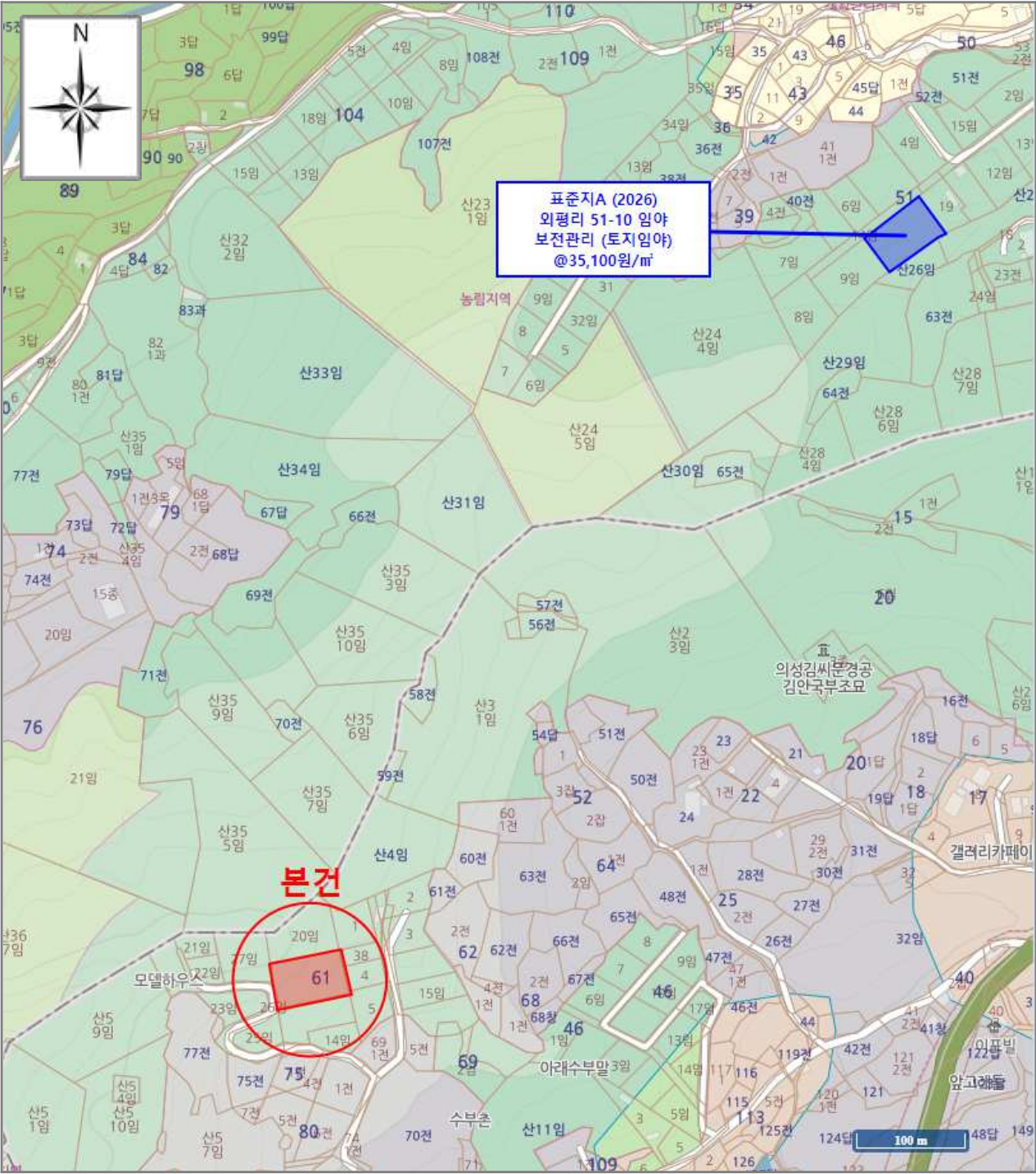
광역위치도

소재지	경기도 여주시 금사면 이포리 61-19
-----	-----------------------



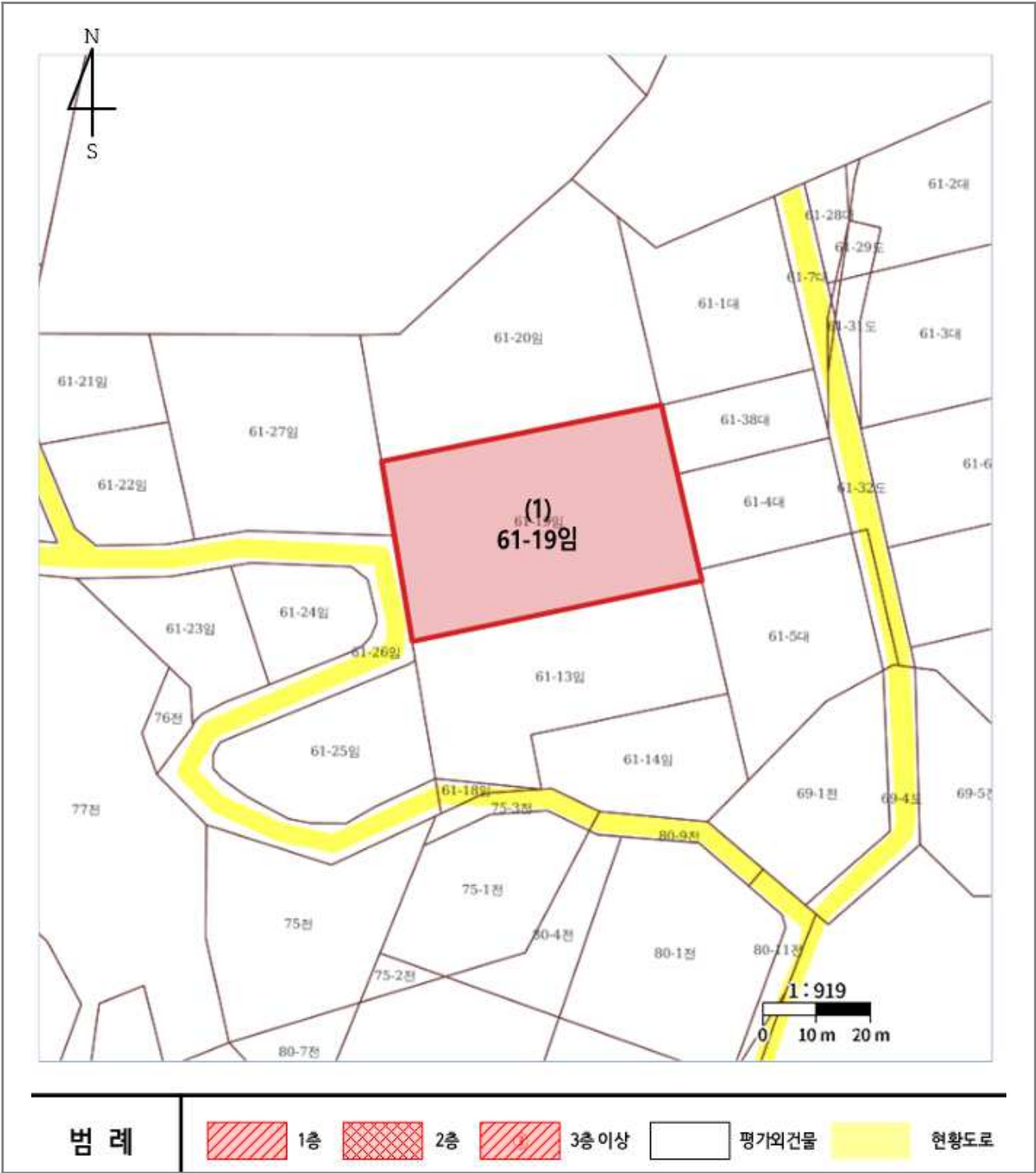
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 금사면 이포리 61-19
-------	-----------------------



지 적 도

소 재 지	경기도 여주시 금사면 이포리 61-19
-------	-----------------------



사 진 용 지

소 재 지

경기도 여주시 금사면 이포리 61-19



일련번호1(서측에서 촬영)



일련번호1 및 인접도로(서측에서 촬영)

사 진 용 지

소 재 지

경기도 여주시 금사면 이포리 61-19



일련번호1 및 인접도로(남측에서 촬영)



주위환경(본건 남측하향 조망)