



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	NO1-260324-2-01
평가금액	112,770,000 원
평가기관 / 평가자	일호감정평가사사무소 / 노연봉
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	일호감정평가사사무소 / 노연봉	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-07 23:38:00.0

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

건명	경기도 여주시 대신면 하림리 275-2 (2025-17112-A03)
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
감정서번호	N01-260324-2-01

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.

일호감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

노연봉

감정평가액	일억일천이백칠십칠만원정(₩112,770,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	우신프라퍼티주식회사 (2025-17112-A03)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.03.26	2026.03.26	2026.04.07		
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	1,253	토지	1,253	90,000	112,770,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩112,770,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 여주시 대신면 하림리 소재 "하림2리마을회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.03.26을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2026.03.26)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 토지의 평가방법

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 기타 참고 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건 지상에 태양광발전설비가 설치되어 있으나 소유권 등의 권리관계 확인이 불가하여 감정평가에서 제외하였으므로, 구매 참가시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

1. 대상 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용 상황	도로교통	형상	지세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	하림리 275-2	답	1,253	생산관리	잡종지 (태양광)	세로(가)	부정형	평지	62,100	-

2. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지

[2026.01.01. 기준]

표준지 기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	공시지가 (원/㎡)
A	후포리 186-16	잡종지	809	생산 관리	태양광 발전소부지	세로(가)	사다리	평지	67,000

2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 “A”를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

[경기도 여주시 생산관리지역]

기간	자가변동률(%)	비고
2026.01.01 ~ 2026.02.28	0.202	2026년 2월 누계
2026.02.01 ~ 2026.02.28	0.111	2026년 2월
누 계 2026.01.01 ~ 2026.03.26	0.305	$(1 + 0.00202) \times (1 + 0.00111 \times 26/28)$ ≒ 1.00305

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 자가변동률을 연장하여 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

$$(100/100 = 1.000)$$

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조건	항목(농경지대)
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
평가대상은 비교표준지 대비 행정적(지목) 조건에서 열등함.							

※ 누계치 = 접근조건 × 자연조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

2) 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례 기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			지목				
#1	하림리 60*-*	939	생산물리	전	2025-02-17	83,114,000	88,513
			전				
#2	하림리 11*-*	826	생산물리	답	2023-08-28	98,000,000	118,644
			답				
#3	후포리 186-***	215	생산물리	태양광	2023-04-10	16,000,000	74,418
			잡종지				
#4	후포리 39*-*	1,673	생산물리	전	2023-02-28	104,570,000	62,504
			전				

나) 인근 유사부동산의 평가사례

사례 기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
			지목		기준시점		
#5	하림리 2**	1,178	생산물리	태양광발전소	담보	71,000	-
			잡종지		2025-02-12		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례 기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
			지목		기준시점		
#6	천남리 1-*	1,191	생산관리	태양광발전소	담보	66,000	-
			잡종지		2024-11-25		
#7	후포리 185-***	1,091	생산관리	태양광발전소	담보	71,000	-
			잡종지		2024-04-18		
#8	하림리 2**	1,913	생산관리	휴경지	공매	86,000	-
			잡종지		2023-05-11		
#9	하림리 27*-*	1,253	생산관리	태양광발전소	민사소송	88,000	-
			답		2022-11-13		

다) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	지가수준
본건 인근 농지(생산관리/세로)	60,000㎡ ~ 80,000원/㎡ 내외

라) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
여주시 대신면	최근 1년	토지	13	40.85

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정식

기준시점에서의 [사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가액}}{\text{기준시점 비교표준지가액}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 사례 기호“#8”를 비교사례로 선정함.

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례 기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
#8	하림리 2**	잡종지	생산관리	휴경지	2023-05-11	86,000	공매

다) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#8)기준 표준지(A)가액	86,000	1.03073	1.00	1.070	94,848	1.411
기준시점 표준지(A)가액	67,000	1.00305	-	-	67,204	

- 시점수정 : 2023.05.11 ~ 2026.03.26 경기도 여주시 생산관리지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 대등함.
- 개별요인 :

구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례#8	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.070
비교표준지는 사례 대비 접근(농로의 상태 등)조건에서 우등함.						

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 A의 공시지가를 41% 상향 보정함.

(그 밖의 요인 보정치 : A = 1.41)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 산정

본건 토지의 평가는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	67,000	1.00305	1.000	0.950	1.41	90,020	90,000

3. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 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 상기의 거래사례 중 기호 “#1”을 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례 기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	하림리 60*~*	전	생산관리	전	2025-02-17	83,114,000	88,513

나. 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(사정보정치 = 1.000)

다. 시점 수정

[경기도 여주시 지가변동률 기준]

기간	용도지역	지가변동률(%)
2025.02.17 ~ 2026.03.26	생산관리지역	1.423% (1.01423)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조건	항목(농경지대)
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	평가대상은 비교사례 대비 획지(이용상황 등)조건에서 우등함.						

※ 누계치 = 접근조건 x 자연조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	88,513	1.000	1.01423	1.000	1.050	94,261	94,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	90,000	94,000

2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

기호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	1,253	1,253	90,000	112,770,000	-

토지 감정평가명세표

Page : 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 여주시 대신면 하림리	275-2	답	생산관리지역	1,253	1,253	90,000	112,770,000	현황 "잡종지 (태양광발전 소부지)"
합 계								₩112,770,000.-	
				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

경기도 여주시 대신면 하림리 소재 “하림2리마을회관” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 태양광발전소, 농경지, 임야, 공장 및 창고 등이 혼재하는 지대로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량을 통한 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태, 지세

인근도로 및 인접토지와 등고평탄한 "부정형"의 토지임.

4. 이용상황

"태양광발전소 부지"로 이용중임.

5. 접면도로상황

서측으로 노폭 약3미터의 포장도로와 접하고 있음.

6. 토지이용계획사항 등

생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한지역 1000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 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 |

수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법>

7. 제시목록외의 물건

지상에 태양광발전설비가 소재하고 있음.

8. 공부와의 차이

공부상 지목은 "답"이나 현황 일부 "잡종지(태양광발전소 부지)"로 이용중임.

9. 기타

기타 임대관계 등은 미상임.

The map shows the location of the '본건' (Main Building) in a red dot with a red callout box. The map covers the area around Sejong City, including the Han River and various districts like Yangpyeong, Sejong, and Yeosu. Major roads and landmarks are labeled in Korean.

지 역 위 치 도



소 재 지	경기도 여주시 대신면 하림리 275-2
-------	-----------------------



지 적 개 황 도





()



()



()



()