



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	260320공매1
평가금액	299,000,000 원
평가기관 / 평가자	강인감정평가사사무소 / 강윤철
서명해쉬 페이지수	총 18 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	강인감정평가사사무소 / 강윤철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-27 11:59:00.0

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 용문면 다분리 699-18
양평다문월드메르디앙 101동 8층
802호 소재 물건 (2025-16214-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정평가서번호: 260320공매1

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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강윤철

감정평가액	이억구천구백만원정 (₩299,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이지홍 (2025-16214-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.03.27	2026.03.23 ~ 2026.03.27	2026.03.27		
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
	구분건물	1 이	구분건물	1 하 여	- 백	299,000,000
	합 계					₩299,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 부동산은 경기도 양평군 용문면 다문리 소재 “다문초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가로서, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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 2026.3.27.일임.
- 감정평가 실시조사 기간은 2026.3.24. ~ 2026.3.27 까지이며 그 내용은 대상물건에 대한 사전조사 및 공부발급, 현장실사, 가격조사 등임.

4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 본건의 명세표상 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 「집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율표에 관한 지침」의 배분 비율표와 제반 정황을 고려하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건의 내부구조, 설비내역 및 이용상황 등의 확인을 위해 본건을 방문하였으나 점유자의 부재로 부득이 같은 유형 구분건물의 내부구조 및 기본설비, 건축물 현황도면 등을 참조하고, 외부조사 및 탐문에 의하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 양평군 용문면 다문리 699-18, 699-45		
건물명, 층, 호수	양평다문월드메르디앙 제101동 제8층 제802호		
용 도	오피스텔	사용승인일	2022.8.12.
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.9147	52.7106	41.04

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 오피스텔의 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#1	다문리 ○○○	○○○	3/○○○	84.9147	41.04	280,000,000	2024.3.22. (2022.8.12.)
#2	다문리 ○○○	○○○	4/○○○	84.9147	41.04	230,000,000	2025.5.20. (2022.8.12.)
#3	다문리 ○○○	○○○	7/○○○	84.9147	41.04	327,589,400	2022.4.30. (2022.8.12.)

(2) 비교사례의 선정

동일 건물내 오피스텔의 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높고 정상거래로 판단되는 <사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원의 경기도 오피스텔의 매매가격지수를 활용하여 수정함.

오피스텔

지역 :경기도(24.03.22~26.03.27)

거래시점 : 2024.03.22, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.03.27, 2026년02월 지수를 적용 함

2024.03.22 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 99.64

2026.03.27 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 95.69

시점수정치 : $95.69/99.64 \approx 0.96036$

2025.02.07 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.2

2025.08.05 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.9

시점수정치 : $99.9/100.2 \approx 0.99701$

※기준시점이 속하는 월의 지수가 발표되지 아니할 경우 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	도심과의 접근성	1.00	1.00	동일 건물로 대등함.
	공공시설과의 거리 및 편의성			
	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
	차량이용의 편리성			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등			
단지 내부 요인	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무	1.00	1.00	동일 건물로 대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수			
	주차의 편리성			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.08	층별효용에서 본건이 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(주출입구, 승강기의 접근성)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 설비			
	조망, 소음의 영향 정도 등			
기타 요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누 계		1.080		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격 산출

기 호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적,㎡)	비준가격 (원)
1	280,000,000	1.00	0.99701	1.070	84.9147/84.9147	299,000,000

※십만원 단위에서 반올림함.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역내 유사부동산가격수준

인근지역내 유사부동산 가격수준(동류형)	전유면적 당 @3,200,000원/㎡~@3,800,000원/㎡ 수준임.
--------------------------	---

2. 인근 유사부동산 평가사례

[출처:한국감정평가사협회]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	평가목적	기준시점
							사용승인일
다문리 ○○○	○○○	5/○○○	84,9147	41.04	300,000	법원경매	2025.1.23.
							2022.8.12.
다문리 ○○○	○○○	4/○○○	84,9147	41.04	310,000	법원경매	2023.7.21.
							2022.8.12.

3. 오피스텔 매각가율 통계분석

[출처:대법원 법원경매정보]

지 역 통 계	경기도 양평균	
	매각가율(%)	매각건수
최근 1년간 평균	-	-
최근 6개월 평균	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

기호	비준가격(원)
1	299,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 오피스텔 매각가를 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 평가목적 등을 고려하여 상기 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 양평군 용문면 다문리 [도로명주소] 경기도 양평군 용문면 다문북길 50	699-18, 699-45	오피스텔	철근콘크리트구조 경사슬라브 지하2층, 지상 12층				
				지2층	59.998			
				지2층	15.7321			
				지2층	4.6425			
				지1층	583.428			
				지1층	15.7321			
				1층	30.397			
				2층~8층 각	200.5604			
				9층~12층 각	147.8448			
				옥탑1층	119.7046			
	1. 동소	699-18	대	제2종일반주거지역	1,786			
	2. 동소	699-45	대	제2종일반주거지역	114			
				(내) 철근콘크리트구조 제101동 제8층 제80	84.9147	84.9147	299,000,000	비준가액
					41.04			
				1.2. 소유권대지권	1,900 x ----- 1,900	41.04		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 119,600,000 179,400,000	
	합 계						₩299,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 용문면 다문리 소재 “다문초등학교” 남서측 인근에 위치하며, 부근은 다세대 주택, 단독주택, 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 등이 혼재하는 지역임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 경의중앙선 전철역 “용문역”과 국도 6호선이 소재하는 등 대중교통이용사정은 무난함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사슬라브지붕 지2층/지상12층 공동주택(사용승인일 2022.8.12.)으로서,

외벽: 외장석재 붙임, 몰탈위페인팅 마감 등,

내벽: 벽지도배, 인테리어 마감 및 일부 타일 붙임 마감 등,

창호: 하이 샷시 창호임.

4. 이용상태

오피스텔으로 이용중임.(후첨 “내부구조도” 참조)

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 화재탐지 및 소화설비, 지하주차장 등 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서 업무시설(오피스텔), 공동주택(도시형생활주택) 부지로 이용함.

7. 인접 도로상태등

북서측, 동측으로 중로, 소로 등의 포장도로에 접함.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호 1토지 (699-18) :

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(용문 소로 2-16)(저축) , 종로2류(폭 15m~20m)(2019-07-23)(용문 종로 2-1)(접합), 가축사육제한구역(2025-05-19)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2025-12-26)(다문초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-12-26)(다문초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)<수도법>, 하수처리구역(용문하수처리구역(용문공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

기호 2 토지 (699-45) :

도시지역 , 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2025-05-19)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2025-12-26)(다문초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-12-26)(다문초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)<수도법>, 하수처리구역(용문하수처리구역(용문공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

위 치 도



소재지	경기도 양평군 용문면 다문리 699-18 양평다문월드메르디앙 101동 8층 802호
-----	--



※ 본 위치도는 이해를 돕기 위한 참조자료 이고, 지형·지물·지번 등은 지도 제공 회사의 제작사차로 현황과 다를 수 있음.

내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 양평군 용문면 다문리 699-18 양평다문월드메르디앙 101동 8층 802호
-------	--

<축척없음>

호별배치도



본건 101동 802호

내부구조도



본건 101동 802호

※ 건축물대장(건축물현황도) 도면에 의함



()



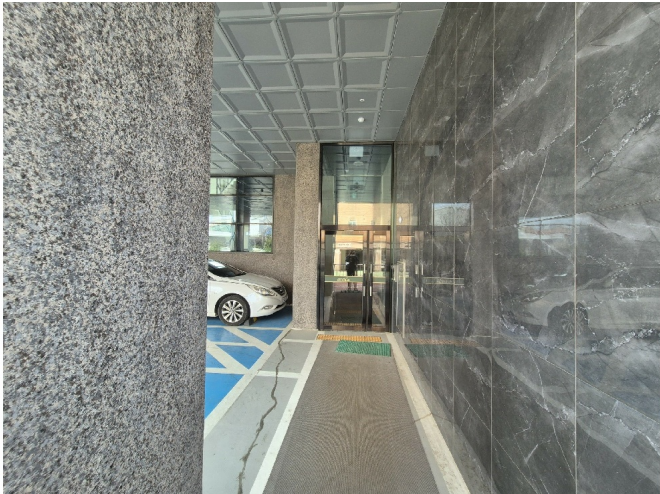
()



()



()



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 : 260320공매1

시행일자 : 2026-03-27

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. 2026.03.20자 귀 제 『2025-16214-A01』 호로 의뢰하신 『경기도 양평군 용문면 다문리
699-18 양평다문월드메르디앙 101동 8층 802호 소재 물건 (2025-16214-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 : 260320공매1

수 신 : 한국자산관리공사 경기지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.03.20 자 귀 제 『 2025-16214-A01 』 호로

의뢰하신 『 경기도 양평군 용문면 다문리 699-18 양평다문월드메르디앙 101동 8층 802호 』 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		523,900	250,000+249,000,000 x 11/10,000≒523,900
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	5,200	
	기타 실비	16,000	
비	소 계	61,200	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		585,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		58,500	
합 계		643,500	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		643,500	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 110375326343
(예금주:강윤철(강인감정))

강인감정평가사사무소