



## 감정평가서 전자서명(원본) 증명서

### 《기본 정보》

|            |                 |
|------------|-----------------|
| 감정서번호      | F26021001       |
| 평가금액       | 380,407,500 원   |
| 평가기관 / 평가자 | 필감정평가사사무소 / 유창복 |
| 서명해쉬 페이지수  | 총 36 페이지        |

### 《서명자 정보》

| 구분    | 소속 / 성명         | 서명해쉬(일부)             | 서명시간                     |
|-------|-----------------|----------------------|--------------------------|
| 담당평가사 | 필감정평가사사무소 / 유창복 | eyJhbGciOiJFUzI1Nils | 2026-02-15<br>22:54:00.0 |

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.

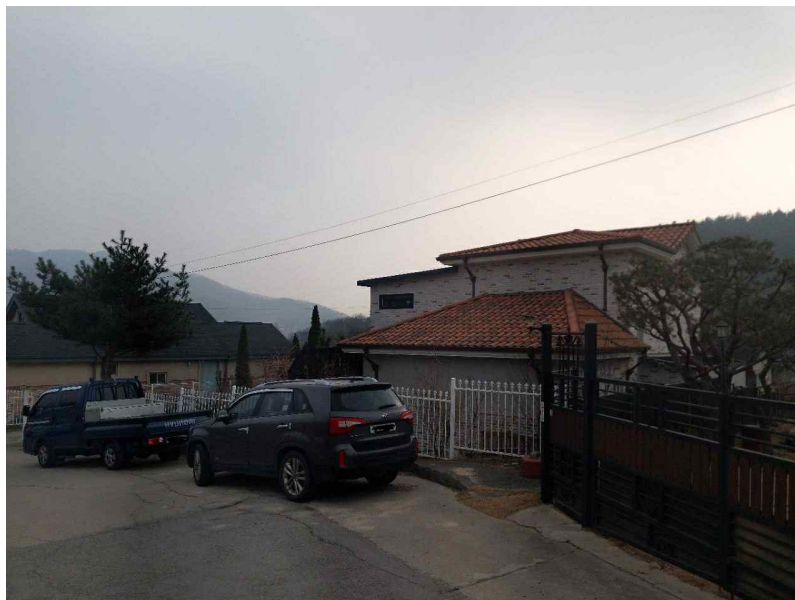
# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 경기도 양평군 용문면 금곡리 소재 물건  
(2025-06357-A01)

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정서번호 : F26021001



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

(토지건물)감정평가표

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

감정평가사

유창복

(인)

|                    |                                |             |                           |             |           |              |
|--------------------|--------------------------------|-------------|---------------------------|-------------|-----------|--------------|
| 감정평가액              | 삼억팔천사십만칠천오백원정 (₩380,407,500.-) |             |                           |             |           |              |
| 의뢰인                | 한국자산관리공사 경기지역본부장               | 감정평가목적      | 공매(국세,지방세)                |             |           |              |
| 제출처                | 한국자산관리공사 경기지역본부                | 기준가치        | 시장가치                      |             |           |              |
| 소유자<br>(대상업체명)     | 오준영<br>(2025-06357-A01)        | 감정평가조건      | -                         |             |           |              |
| 목록표시<br>근거         | 등기사항전부증명서                      | 기준시점        | 조사기간                      | 작성일         |           |              |
| 기타<br>참고사항         | -                              | 2026.02.13  | 2026.02.12<br>~2026.02.13 | 2026.02.15  |           |              |
| 감정평가<br>내용         | 공부(公簿)(의뢰)                     |             | 사정                        |             | 감정평가액     |              |
|                    | 종류                             | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류                        | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가        | 금액           |
|                    | 토지                             | 164         |                           | 164         | 297,000   | 48,708,000   |
|                    | 건물                             | 191.45      |                           | 191.45      | 1,710,000 | 327,379,500  |
|                    | 제시외                            | (2식)        |                           | (2식)        | -         | 4,320,000    |
|                    | 합계                             |             |                           |             |           | ₩380,407,500 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 |                                |             |                           |             |           |              |
| " 별 지 참 조 "        |                                |             |                           |             |           |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 용문면 금곡리 소재 ‘칠정저수지’ 북측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매 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 2026년 2월 12일~13일(2일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지 및 건물요향표, 지적도” 등을 참고 바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 2월 13일로 합니다.

## 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.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 6. 그 밖의 사항

- 본건의 지적 경계 등은 귀 제시목록과 지적공부를 기준하였으며, 건축도면 열람이 불가능하여 목측에 의거 조사한 바, 정확한 지적 경계와 건물개황 및 기타 관련사항 등의 확인 시 측량을 요합니다.
- 본건 실지조사 시에 출입이 불가하고 폐문부재로, 내부상태, 이용상황 등은 일반건축물대장 상 기재내용과 탐문조사, 외부관찰 등에 의거하였으니 업무 추진 시 고려하시기 바랍니다.
- 본건 토지는 인접 토지(380-8)과 일단으로 이용 중인 토지로서 일단지로 보아 평가하되, 용도지역이 계획관리지역(105.9㎡)과 농림지역(58.1㎡)에 동시에 속하는 바 각각의 단가를 산출하여 면적을 기준으로 가중평균하여 단가를 결정하였습니다.
- 본건 토지 및 건물에 부합하는 수목, 석축, 펜스, 급·배수설비, 데크설비, 차양 등은 거래관행상 토지 및 건물에 포함하여 평가하였으니 업무추진 시 참고하시기 바랍니다.

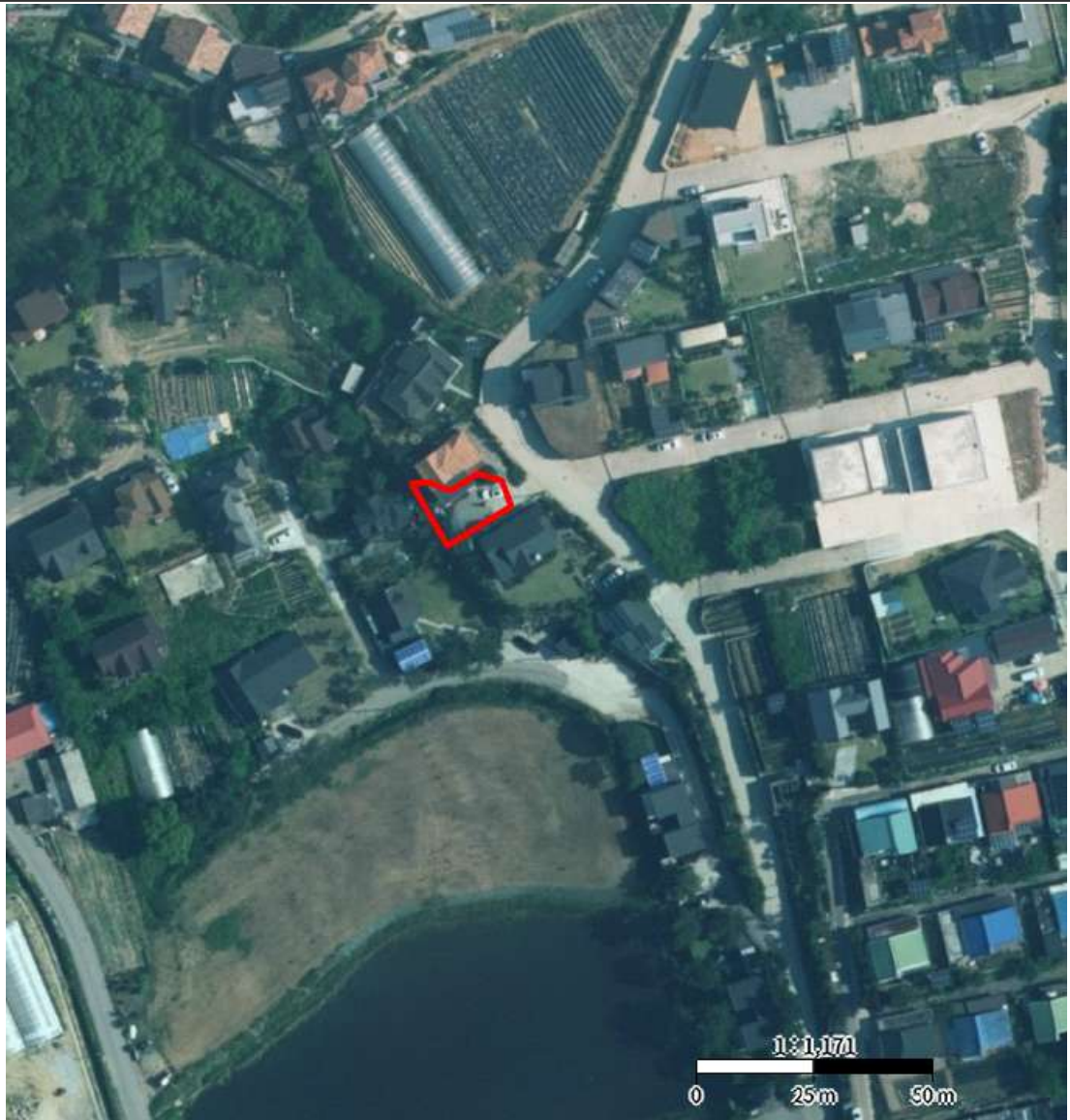
## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II 대상 부동산의 개요

#### 1. 평가대상 토지

| 구분 | 소재지        | 지목 | 면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 용도<br>지역     | 접면<br>도로  | 형상<br>지세  | 2025년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|------------|----|-----------|----------|--------------|-----------|-----------|--------------------------|----|
| 1  | 금곡리<br>376 | 대  | 164       | 단독주택     | 계획관리<br>농림지역 | 세로<br>(가) | 부정형<br>평지 | 140,700                  | -  |

항공  
위치  
지도



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 평가대상 건물

|                  |                        |         |                    |                      |
|------------------|------------------------|---------|--------------------|----------------------|
| 소재지              | 경기도 양평군 용문면 금곡리 376외 1 |         |                    |                      |
| 건<br>물<br>개<br>요 | 대지면적                   | 463㎡    | 지 역                | 계획관리지역<br>및 농림지역     |
|                  | 건축면적                   | 113.55㎡ | 연 면 적<br>(용적율 산정용) | 191.45㎡<br>(191.45㎡) |
|                  | 건 폐 율                  | 24.52%  | 용 적 률              | 41.35%               |
|                  | 주 용 도                  | 단독주택    |                    |                      |

| 구분<br>(명칭) | 층별 | 구조<br>지붕 | 용도 |    | 연면적<br>(㎡) | 사용승인일<br>(증축일) |
|------------|----|----------|----|----|------------|----------------|
|            |    |          | 공부 | 현황 |            |                |
| 가          | 1층 | 결량철골구조   | 주택 |    | 113.55     | 2021.8.5       |
|            | 2층 |          |    |    | 77.9       |                |

※ 기타사항 후첨 '건물감정평가요항표' 참조 요망

# 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 : 2026. 01. 01)

| 구분 | 소재지          | 지목 | 면적<br>(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 접면<br>도로 | 형상<br>지세  | 공시지가<br>(원/㎡) |
|----|--------------|----|-----------|------|------|----------|-----------|---------------|
| A  | 금곡리<br>365-7 | 대  | 342       | 단독   | 계획관리 | 세각(가)    | 사다리<br>평지 | 157,200       |
| B  | 금곡리<br>184   | 대  | 660       | 단독   | 농림지역 | 세로(가)    | 사다리<br>평지 | 154,400       |

## 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(%)<br>(시점수정치)  | 비 고                                                                          |
|-----|--------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 양평군 | 계획관리지역 | 2026.01.01<br>~<br>2026.02.13 | 0.101<br>(1.00101) | 2026.01.01 ~ 2026.01.31. : 0.071<br><br>( 1 + 0.00071 * 44/31 )<br>≒ 1.00101 |
| 양평군 | 농림지역   | 2026.01.01<br>~<br>2026.02.13 | 0.098<br>(1.00098) | 2026.01.01 ~ 2026.01.31. : 0.069<br><br>( 1 + 0.00069 * 44/31 )<br>≒ 1.00098 |

※ 2026년 1월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 1월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 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,<br>구조 등의<br>상태 | 폭                                     |
|       |                       | 포장                                    |
|       |                       | 보도                                    |
|       |                       | 계통 및 연속성                              |
| 접근조건  | 교통시설과의 접근성            | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성                  |
|       | 상가와의 접근성              | 인근상가와의 거리 및 편의성                       |
|       | 공공 및<br>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<br>처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                      |
|       | 위험 및 혐오시설 등           | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무                |
|       |                       | 특별고압선 등과의 거리 등                        |
| 획지조건  | 면적, 접면너비, 깊이,<br>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<br>규제정도     | 용도지역, 지구, 구역                          |
|       |                       | 기타 규제(임체이용제한 등)                       |
| 기타조건  | 기타                    | 장래의 동향                                |
|       |                       | 기타                                    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치

| 구분                 | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경<br>(자연)<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 격차율   |
|--------------------|----------|----------|------------------|----------|-----------|----------|-------|
| 기호(1)<br>/비교표준지(A) | 1.00     | 1.00     | 1.00             | 0.95     | 1.00      | 1.00     | 0.950 |
| 기호(1)<br>/비교표준지(B) | 1.00     | 1.00     | 1.00             | 1.00     | 1.00      | 1.00     | 1.000 |
| 결정의견               |          |          |                  |          |           |          |       |

#### 기호(1)

비교표준지(A) 획지조건(접면도로 등) 면에서 열세합니다.

#### 기호(1)

비교표준지(B) 대비.대등합니다.

### 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 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

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

| 구분 | 소재지           | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>(이용상황) | 접면<br>도로 | 토지단가<br>(원/㎡) | 평가<br>목적 | 기준시점      |
|----|---------------|----|-----------|----------------|----------|---------------|----------|-----------|
| #1 | 금곡리<br>38*-*  | 대  | 299       | 계획관리<br>(단독)   | 세로(가)    | 307,000       | 경매       | 2023.6.27 |
| #2 | 금곡리<br>33*-*  | 대  | 660       | 농림지역<br>(단독)   | 세로(가)    | 274,000       | 담보       | 2024.8.2  |
| #3 | 금곡리<br>37*-** | 대  | 623       | 농림지역<br>(단독)   | 세로(가)    | 227,000       | 담보       | 2024.6.10 |
| #4 | 금곡리<br>38*-** | 대  | 724       | 농림지역<br>(단독)   | 세로(가)    | 220,000       | 담보       | 2024.9.20 |

### 4) 인근 거래사례

#### ■ 토지·건물 일괄 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 / KAIS)

| 구분 | 소재지            | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>(이용상황) | 접면<br>도로 | 거래가격        | 토지단가<br>(원/㎡) | 계약시점<br>(사용승인일)             |
|----|----------------|----|-----------|----------------|----------|-------------|---------------|-----------------------------|
| #5 | 금곡리<br>27*-1** | 대  | 313       | 계획관리<br>(단독)   | 세로(가)    | 360,000,000 | 320,348       | 2023.11.25.<br>(2020.7.29.) |
| #6 | 금곡리<br>36*-**  | 대  | 381       | 계획관리<br>(단독)   | 세로(가)    | 190,000,000 | -             | 2024.3.24.<br>(1979.1.1)    |
| #7 | 금곡리<br>37*-*   | 대  | 456       | 농림지역<br>(단독)   | 세로(가)    | 361,600,000 | 277,129       | 2025.3.20.<br>(2020.11.17.) |
| #8 | 금곡리<br>37*-**  | 대  | 424       | 농림지역<br>(단독)   | 세로(가)    | 316,232,000 | -             | 2025.5.23.<br>(2022.11.17)  |

#### **[#5] 토지단가 산출**

건물가격 : 목구조 2,100,000 \* 37/40 \* 133.71㎡ = 259,731,000

토지단가 : (360,000,000 - 259,731,000) / 313 = 320,348

#### **[#7] 토지단가 산출**

건물가격 : 철콘 2,600,000 \* 46/50 \* 98.34㎡ = 235,229,000

토지단가 : (361,600,000 - 235,229,000) / 456 = 277,129

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 인근 유사토지의 지가수준

|                  |                                                                                                                      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 인근<br>유사토지<br>시세 | ■ 본건 토지가 소재하는 계획관리지역과 농림지역 대지의 시세는 위치에 따라 다소 차이가 있으나 각각 @300,000원/㎡ ~ @400,000원/㎡ 과 @250,000원/㎡ ~ @350,000원/㎡ 수준입니다. |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 6) 그 밖의 요인 분석

#### ■ 적용사례 선정

|              |                                                                 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|
| 적용사례         | 기호 #1, #2                                                       |
| 적용사례<br>선정의견 | 상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다. |

#### ■ 적용사례 시점수정치

| 적용<br>사례 | 시점수정 기간   |   |            | 시점수정치   | 비고                |
|----------|-----------|---|------------|---------|-------------------|
| #1       | 2023.6.27 | ~ | 2026.02.13 | 1.01615 | 경기도 양평군<br>계획관리지역 |
| #2       | 2024.8.2  |   | 2026.02.13 | 1.01129 | 경기도 양평군<br>농림지역   |

#### ■ 지역요인 비교

－ 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

#### ■ 개별요인 비교

| 구 분                   | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경<br>(자연)<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 격차율   |
|-----------------------|----------|----------|------------------|----------|-----------|----------|-------|
| 비교표준지(A)<br>/적용사례(#1) | 1.00     | 1.00     | 1.00             | 1.05     | 1.00      | 1.00     | 1.050 |
| 비교표준지(B)<br>/적용사례(#2) | 0.98     | 1.00     | 1.00             | 1.00     | 1.00      | 1.00     | 0.980 |

#### 결정의견

##### 비교표준지(A)

적용사례(#1) 대비 획지조건(접면도로 등)조건에서 우세합니다.

##### 비교표준지(B)

적용사례(#2) 대비 가로조건(가로폭 구도 등) 면에서 열세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 그 밖의 요인 보정치 산정

#### - 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

| 구 분             | 가 격     | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정가격    | 격 차 율 |
|-----------------|---------|---------|-------|-------|---------|-------|
| 적용사례기준<br>표준지가격 | 307,000 | 1.01615 | 1.000 | 1.050 | 327,556 | 2.082 |
| 기준시점<br>표준지가격   | 157,200 | 1.00101 | -     | -     | 157,359 |       |

#### - 비교표준지(B)와 적용사례(#2)의 비교

| 구 분             | 가 격     | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정가격    | 격 차 율 |
|-----------------|---------|---------|-------|-------|---------|-------|
| 적용사례기준<br>표준지가격 | 274,000 | 1.01129 | 1.000 | 0.980 | 271,552 | 1.757 |
| 기준시점<br>표준지가격   | 154,400 | 1.00098 | -     | -     | 154,551 |       |

### 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     | 계획관리지역 | 2.08        |
| B     | 농림지역   | 1.76        |

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 구 분 |      | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖<br>의요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡)  |
|-----|------|---------------|---------|----------|----------|------------|---------------|----------------|
| 1-1 | 계획관리 | 157,200       | 1.00101 | 1.000    | 0.950    | 2.08       | 310,941       | <u>310,000</u> |
| 1-2 | 농림지역 | 154,400       | 1.00098 | 1.000    | 1.000    | 1.76       | 272,010       | <u>272,000</u> |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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<br>(㎡) | 용도지역<br>(이용상황) | 접면도로  | 총거래금액<br>(토지단가)<br>(원/㎡) | 거래시점<br>(사용승인일)             |
|----|----------------|----|-----------|----------------|-------|--------------------------|-----------------------------|
| #5 | 금곡리<br>274-122 | 대  | 313       | 계획관리<br>(단독)   | 세로(가) | 360,000,000<br>(320,348) | 2023.11.25.<br>(2020.7.29.) |
| #7 | 금곡리<br>378-2   | 대  | 456       | 농림지역<br>(단독)   | 세로(가) | 361,600,000<br>(277,129) | 2025.3.20.<br>(2020.11.17.) |

#### 다. 사정보정

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

#### 라. 시점수정

| 적용<br>사례 | 시점수정 기간     |   |            | 시점수정치   | 비고                |
|----------|-------------|---|------------|---------|-------------------|
| #5       | 2023.11.25. | ~ | 2026.2.13  | 1.01641 | 경기도 양평군<br>계획관리지역 |
| #7       | 2025.3.20.  |   | 2026.02.13 | 1.00746 | 경기도 양평군<br>농림지역   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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)<br>/거래사례(#5) | 1.00  | 1.00  | 1.00       | 1.00  | 1.00   | 1.00  | 1.000 |
| 기호(1)<br>/거래사례(#7) | 1.00  | 1.00  | 1.00       | 1.00  | 1.00   | 1.00  | 1.000 |
| 결정의견               |       |       |            |       |        |       |       |

#### 기호(1)

거래사례(#5) 대비 대등합니다.

#### 기호(1)

거래사례(#7) 대비 대등합니다.

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 구분  | 거래사례<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|-----|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1-1 | 320,348       | 1.000    | 1.01641  | 1.00     | 1.000    | 325,605       | 326,000       |
| 1-2 | 277,129       | 1.000    | 1.00746  | 1.00     | 1.000    | 279,196       | 279,000       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 토지단가 결정 의견

| 구분  |      | 공시지가기준법 | 거래사례비교법 | 비고       |
|-----|------|---------|---------|----------|
| 1-1 | 계획관리 | 310,000 | 326,000 | 약 95.1%  |
| 1-2 | 농림지역 | 272,000 | 279,000 | 약 97.5 % |

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.

#### 나. 토지 단가 결정 (가중평균)

| 구분      | 계획관리    | 농림지역    | 평균단가           | 비고           |
|---------|---------|---------|----------------|--------------|
| 단가(원/㎡) | 310,000 | 272,000 | <u>297,000</u> | 천원 미만<br>반올림 |
| 면적(원/㎡) | 105.9   | 58.1    | 164            |              |

$$(310,000 \times 105.9\text{㎡} + 272,000 \times 58.1) / (105.1 + 58.1) \approx 296,537$$

#### 다. 토지 가액 결정

| 구분  | 토지 단가<br>(원/㎡) | 면적 (㎡) | 평가가액<br>(원)       | 비고 |
|-----|----------------|--------|-------------------|----|
| 1   | 297,000        | 164    | 48,708,000        |    |
| 합 계 |                |        | <u>48,708,000</u> |    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달 원가를 한국감정평가사협회 발간 건축물 재조달원가상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액입니다.

(출처 : 2024년도 건축물 재조달원가)

| 분류번호        | 용도   | 구조                  | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용연수          |
|-------------|------|---------------------|----|---------------|---------------|
| 01-01-06-06 | 일반주택 | 철골조 철골지붕틀<br>아스팔트싱글 | 4  | 1,860,000     | 40<br>(35~45) |

#### 나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 전기설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정하였습니다.

| 구 분 |    | 표준단가<br>(원/㎡) | 보정단가<br>(원/㎡) | 재조달원가<br>(원/㎡) | 경제적<br>내용연수<br>결정 | 비 고 |
|-----|----|---------------|---------------|----------------|-------------------|-----|
| 가   | 1층 | 1,860,000     | 40,000        | 1,900,000      | 40                | -   |

### 3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

### 4. 건물가액의 결정

#### 가. 건물단가 결정

| 구 분 |    | 사용<br>승인일 | 재조달원가<br>(원/㎡) | 내용<br>연수 | 경과<br>연수 | 잔존<br>연수 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|-----|----|-----------|----------------|----------|----------|----------|---------------|---------------|----|
| 기호  | 층  |           |                |          |          |          |               |               |    |
| 가   | 1층 | 2021.8.5  | 1,900,000      | 40       | 4        | 36       | 1,710,000     | 1,710,000     | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 건물가액의 결정

| 구 분 |    | 면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) | 비고 |
|-----|----|-----------|---------------|--------------|----|
| 기호  | 층  |           |               |              |    |
| 가   | 1층 | 113.55    | 1,710,000     | 194,170,500  | -  |
|     | 2층 | 77.9      | 1,710,000     | 133,209,000  |    |
| 합 계 |    |           |               | 327,379,500  |    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V 감정평가액의 결정

#### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

#### 2. 감정평가액 결정

| 구 분       | 면적 (㎡) |        | 감정평가액(원)           | 비고 |
|-----------|--------|--------|--------------------|----|
|           | 공부     | 사정     |                    |    |
| 토 지       | 164    | 164    | 48,708,000         | -  |
| 건 물       | 191.45 | 191.45 | 327,379,500        | -  |
| 감정평가액(합계) |        |        | <b>376,087,500</b> | -  |

토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                    | 지번  | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조            | 면 적 (㎡) |        | 단 가       | 금 액            | 비 고                  |
|----------|----------------------------------------|-----|-----------------|-----------------------------|---------|--------|-----------|----------------|----------------------|
|          |                                        |     |                 |                             | 공 부     | 사 정    |           |                |                      |
| 1        | 경기도 양평군<br>용문면 금곡리                     | 376 | 대               | 계획관리 및<br>농림지역              | 164     | 164    | 297,000   | 48,708,000     |                      |
| 2        | 동소                                     | 376 | 단독주택            | 경량철골조<br>경사지붕<br>2층         |         |        |           |                |                      |
|          | [도로명주소]<br>경기도 양평군<br>용문면 금곡길<br>60-17 |     |                 | 1층                          | 113.55  | 113.55 | 1,710,000 | 194,170,500    | 1,900,000<br>x 36/40 |
|          |                                        |     |                 | 2층                          | 77.9    | 77.9   | 1,710,000 | 133,209,000    | 1,900,000<br>x 36/40 |
| 소 계      |                                        |     |                 |                             |         |        |           | ₩376,087,500   |                      |
| ㄱ        | [제시외건물]<br>동소                          | 376 | 발코니             | 벽체이용<br>샷시조<br>판넬지붕<br>1층부속 | (13.8)  | 13.8   | 150,000   | 2,070,000      |                      |
| s        | 동소                                     | 376 | 정자              | 경량철골조<br>징크판넬지붕<br>단층       | (9)     | 9      | 250,000   | 2,250,000      |                      |
| 소 계      |                                        |     |                 |                             |         |        |           | ₩4,320,000     |                      |
| 합 계      |                                        |     |                 |                             |         |        |           | ₩380,407,500.- |                      |
|          |                                        |     |                 | 이                           | 하       | 여      | 백         |                |                      |

# 건물 감정평가요항표

|           |               |            |
|-----------|---------------|------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상황       | 3. 냉난방설비   |
| 4. 기타설비   | 5. 부합물 및 종물관계 | 6. 공부와의 차이 |
| 7. 기타     |               |            |

**1. 건물의 구조**

경량철골구조 경량철골구조경사지붕 2층 건물로서

외벽 : 치장벽돌, 타일, 판넬 등 마감.  
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.  
창호 : 칼라샷시 및 하이샷시 등 창호입니다.

**2. 이용상황**

단독주택으로 이용 중입니다.

**3. 냉난방설비**

보일러설비에 의한 난방구조입니다.

**4. 기타설비**

위생설비, 급·배수설비 등 되어있습니다.

**5. 부합물 및 종물관계**

제시외건물 (ㄱ, ㄴ)이 소재합니다 (건물개황도 참조)

**6. 공부와의 차이**

없습니다.

**7. 기타**

- 임대관계 미상입니다.

- 현장조사일(26.2.13) 현재 오준영(2016.11.18 전입), 이정선(2016.11.25 전입)이 거주자로 확인됩니다(후첨 전입세대확인서 참조)

# 건물 감정평가요항표

|           |               |            |
|-----------|---------------|------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상황       | 3. 냉난방설비   |
| 4. 기타설비   | 5. 부합물 및 종물관계 | 6. 공부와의 차이 |
| 7. 기타     |               |            |

# 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**

경기도 양평군 용문면 금곡리 소재 "철정저수지" 북측 인근에 위치하는 주거용 부동산으로서 주위는 전원주택들이 밀집하여 소재하는 주거지대이며, 주위는 야산, 농경지 등으로 형성된 지역입니다.

**2. 교통상황**

본건까지 차량출입 가능하고 근거리 버스정류장이 소재하며, 남측 직선거리 약600미터지점에 6번국도가 통과하고 있어 대중교통사정은 보통입니다.

**3. 형태,지세**

2필 1단의 사다리형 토지로서 완경사지를 평탄히 조성하였습니다.

**4. 이용상황**

주거용(단독주택) 건부지로 이용 중입니다.

**5. 접면도로상황**

북동측으로 폭 약 6m 포장도로와 접하고 있습니다

**6. 토지이용계획사항 등**

농림지역, 가축사육제한구역(2025-05-19)(일부제한구역220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

**7. 제시목록외의 물건**

bal코니와 정자가 있습니다.(명세표와 건물개황도 참조)

**8. 공부와의 차이**

없습니다.

# 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 금곡리 376

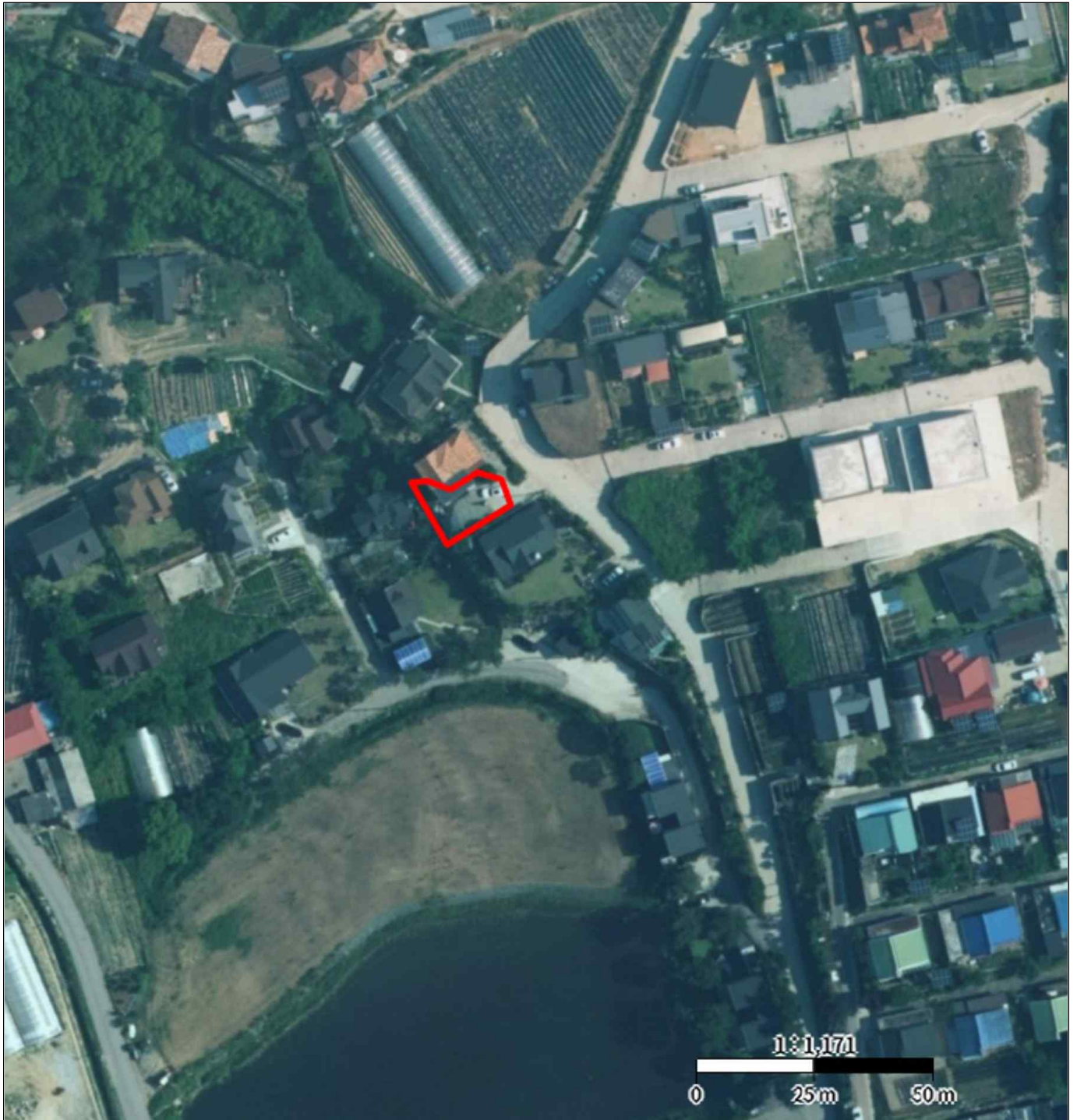


# 항공위치도

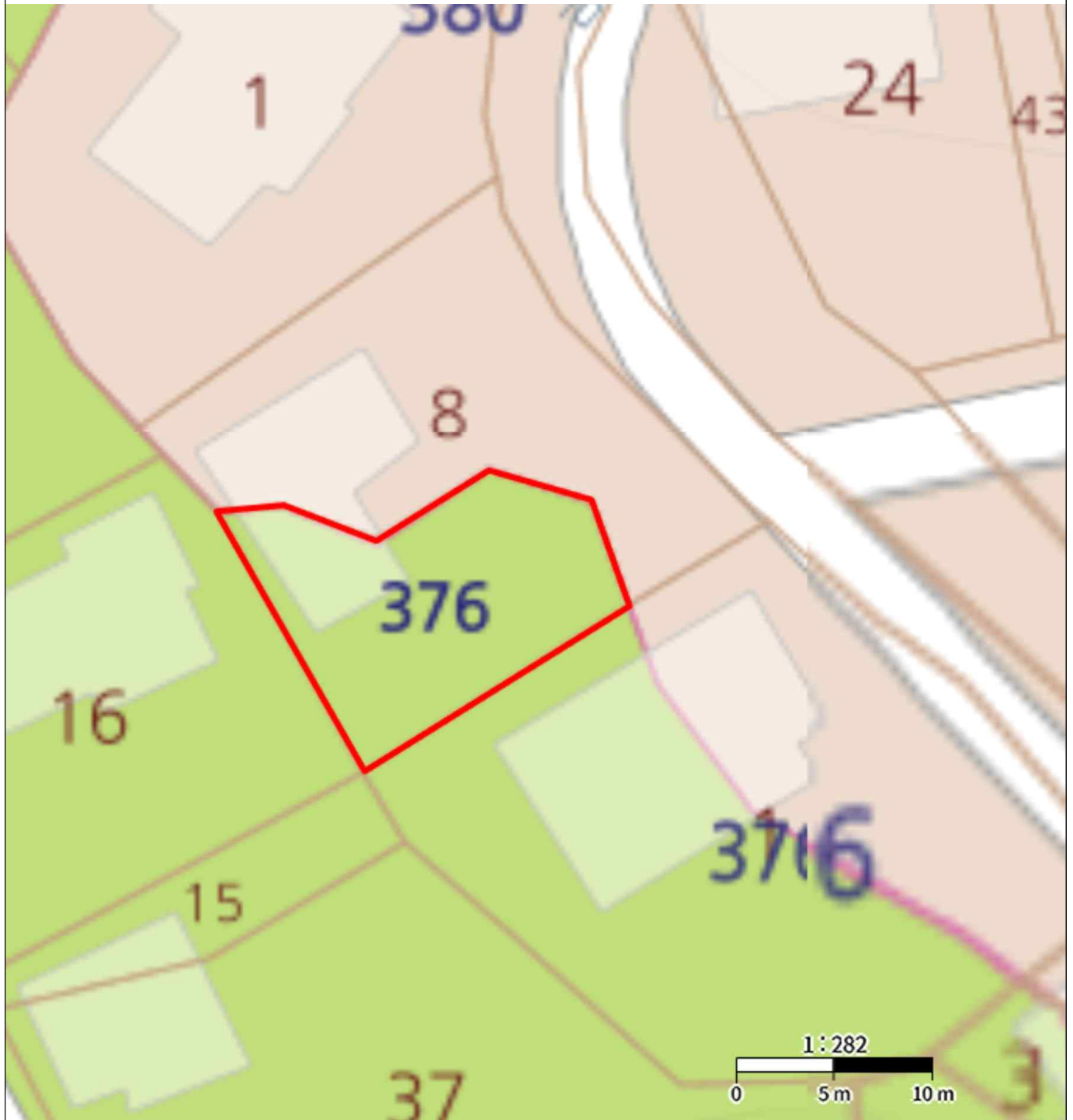


소재지

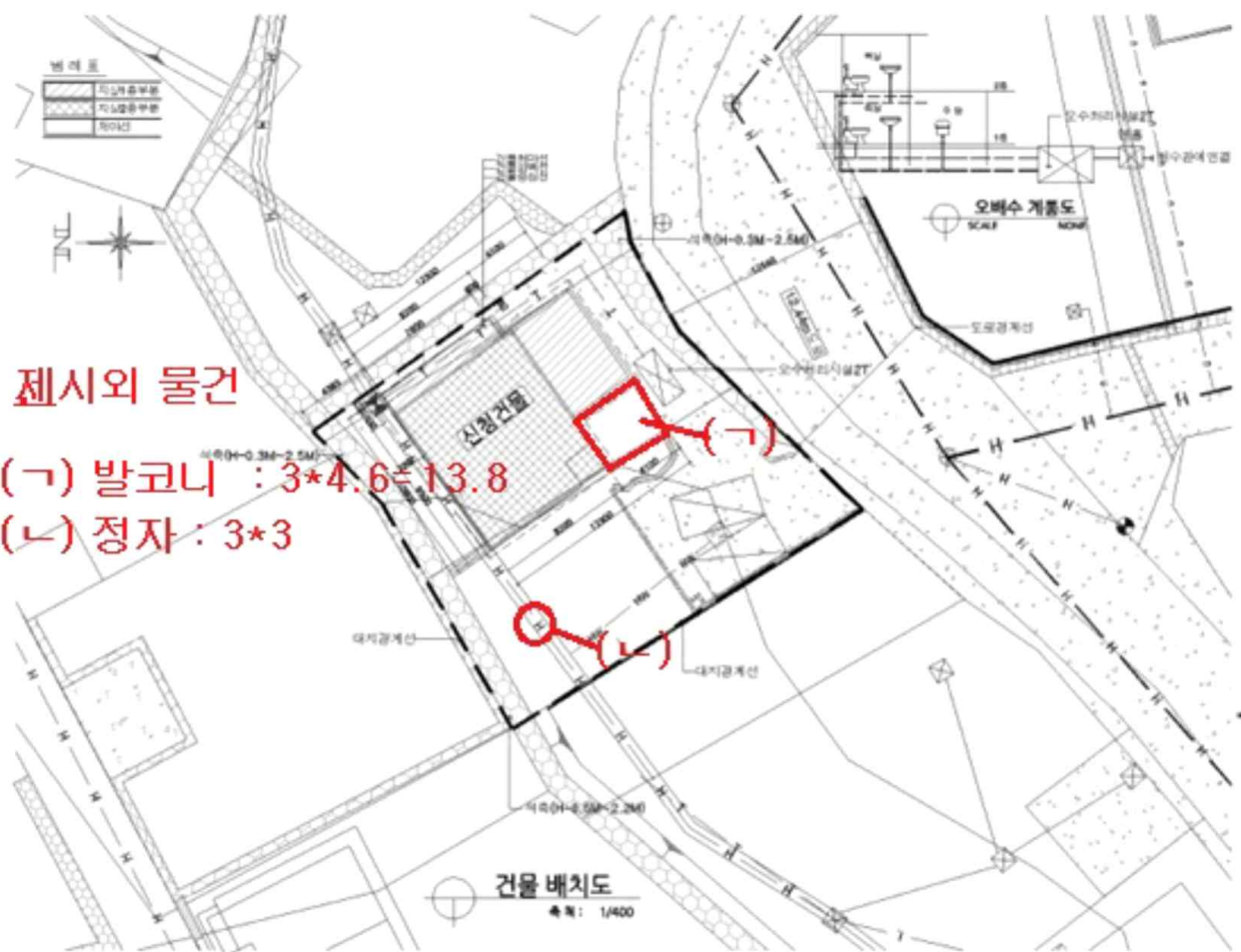
경기도 양평군 용문면 금곡리 376



## 지 적 도



# 건물개황도

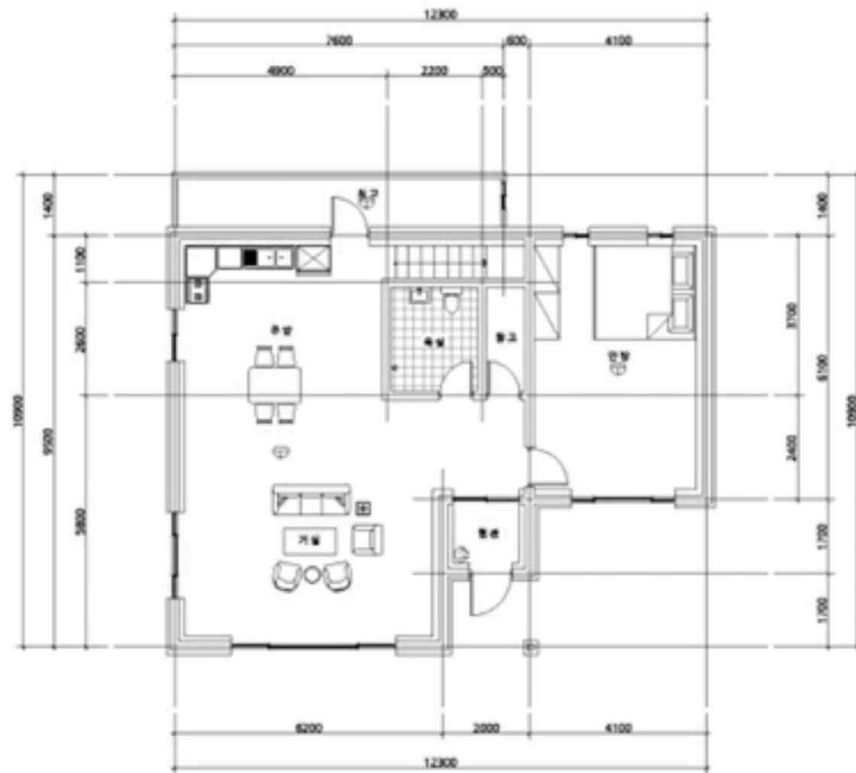


# 내 부 구조 도 (1층)



소재지

경기도 양평군 용문면 금곡리



범례표

|  |              |
|--|--------------|
|  | 단독경보형감지기     |
|  | 분말소화기(3.5kg) |

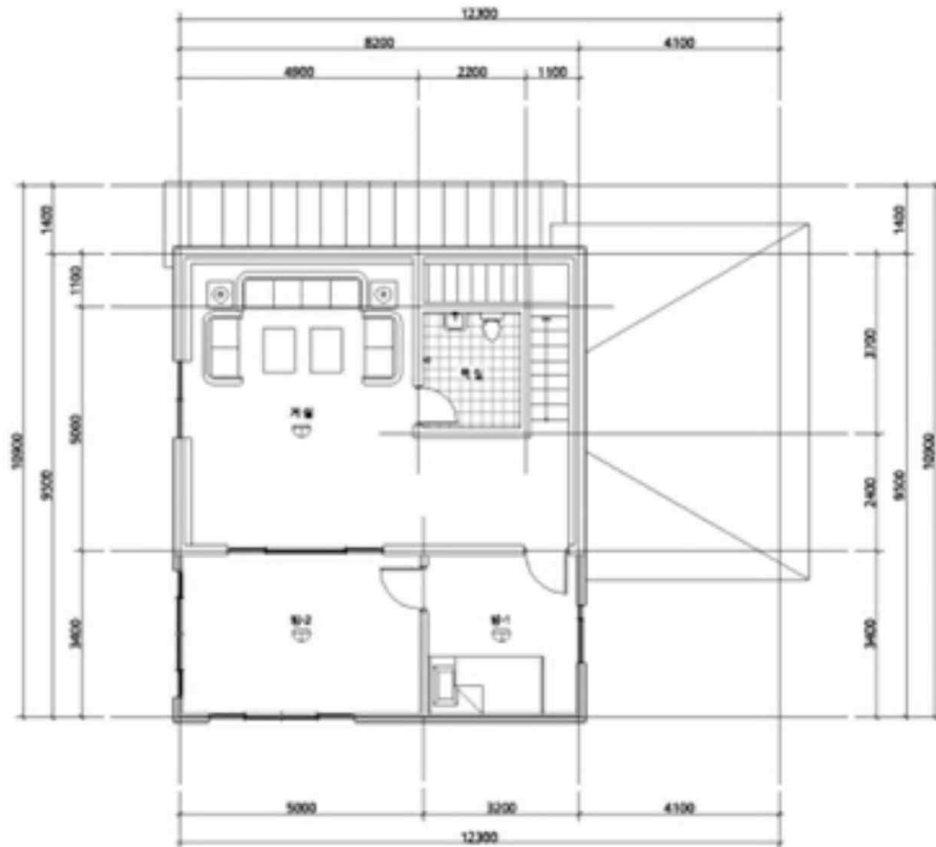
1층 평면도  
축척: 1/200

# 내 부 구 조 도 (2층)



소 재 지

경기도 양평군 용문면 금곡리



문 열림

|   |              |
|---|--------------|
| 문 | 단독경보형감지기     |
| ⊙ | 분말소화기(3.3kg) |

## 사 진 용 지



본건 남동측에서 본 전경



본건 북측에서 본 전경

## 사 진 용 지



제시외 발코니



제시외 정자