



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	UB20260515-206
평가금액	9,867,627 원
평가기관 / 평가자	어반감정평가사사무소 / 장유목
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	어반감정평가사사무소 / 장유목	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-22 13:05:00.0

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 가남읍 금곡리 산5-8 소재 부동산
감정평가

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장
(2025-16955-A02)

감정서번호 : UB20260515-206

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.

어반감정평가사사무소

TEL. 070-4798-7888 FAX. 0504-214-1336

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
감정평가사			(인)
장유목			

감정평가액	구백팔십육만칠천육백이십칠원정 (₩9,867,627.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적	공매	
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김홍태 (2025-16955-A02)		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항			2026. 05. 18	2026. 05. 15 ~ 2026. 05. 21	2026. 05. 21
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가 금액
	토지	328.9209	토지	328.9209	30,000 9,867,627
		이	하	여	백
	합계				₩9,867,627.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 가남읍 금곡리	산5-8	임야	보전관리지역	79919568.945 3,306 X ---- 803275350	328.9209	30,000	9,867,627	김홍태지분 전부
	소 계							₩9,867,627	
	합 계							₩9,867,627.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 여주시 가남읍 금곡리 소재 '금곡리경로당' 북서측 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 5월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 5월 15일 ~ 2026년 5월 21일에 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

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건은 공유지분 토지로서, 요청에 의거 전체면적 중 '김홍태'소유 지분만을 평가하되, 각 소유지분의 위치 특정이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용 하였음.
- ② 본건 토지 지상에 소재하는 입목등은 토지와 일괄거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 이에 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 여주시 가남읍 금곡리 산5-8	
토 지	용도지역	보전관리지역
	이용상황	조림
	지 목	임야
	면 적	3,306 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026년 개별공시지가 (원/m ²)
1	가남읍 금곡리 산5-8	3,306 X (79,919.5 68.945 / 803,275.3 50)	임야	조림	보전관리	맹지	부정형 완경사지	13,400

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026년 공시지가 (원/㎡)
A	가남읍 금곡리 산5-7	9,907	임	조림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사지	14,500

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	0.438	경기도 여주시 (26.01.01~26.05.18) 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.275 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.105 (1 + 0.00275) * (1 + 0.00105 * 48/31) ≒ 1.00438

※ 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
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.97	본건은 비교표준지 대비 열세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.970	-

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	가남읍 금곡리 27-*	4,394	보전관리	임야 자연림	2024.05.08	담보	30,000	-
(2)	가남읍 금곡리 산10-*	17,277	보전관리	임야 자연림	2023.06.20	담보	31,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	가남읍 금곡리 27-*	보전관리 임야/자연림	8,330,000원 (@ 31,000원/m ²)	2026.04.06 -	267.5m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 8,330,000원 / 267.5m ² ≒ 31,000원/m ²				
#2	가남읍 금곡리 27-*	보전관리 임야/자연림	136,670,000원 (@ 31,000원/m ²)	2026.04.06 -	4,394m ² -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 136,670,000원 / 4,394m ² ≒ 31,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 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.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

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
	30,000	1.02609	1.000	1.000	30,782		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.113	2.11
	14,500	1.00438	-	-	14,564		

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

²⁾시점수정(2024.05.08 ~ 2026.05.18, 여주시 보전관리지역) : 2.609% (1.02609)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가

개별요인 비교치 (임야지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

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/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	14,500	1.00438	1.000	0.970	2.11	29,807	30,000	임야지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 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 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	가남읍 금곡리 27-*	보전관리 임야/자연림	8,330,000원 (@ 31,000원/㎡)	2026.04.06 -	267.5㎡ -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 8,330,000원 / 267.5㎡ ≒ 31,000원/㎡				

(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	0.146	경기도 여주시 (26.04.06~26.05.18) 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.105 (1 + 0.00105 * 43/31) ≒ 1.00146

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		
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.97	본건이 사례 대비 열세함.		
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등				
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.		
		인근 교통시설과의 접근성				
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.		
		토양, 토질의 양부				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.		
		방위				
		형상				
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)			1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		표고				
		경사의 위치 및 굴곡				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.		
		기타규제(고압선, 분묘 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.		
		기타				
개별요인비교치 (누계)			0.970	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		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	31,000	1.000	1.00146	1.000	0.970	30,113	30,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	30,000	30,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「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

1. 감정평가액의 결정

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

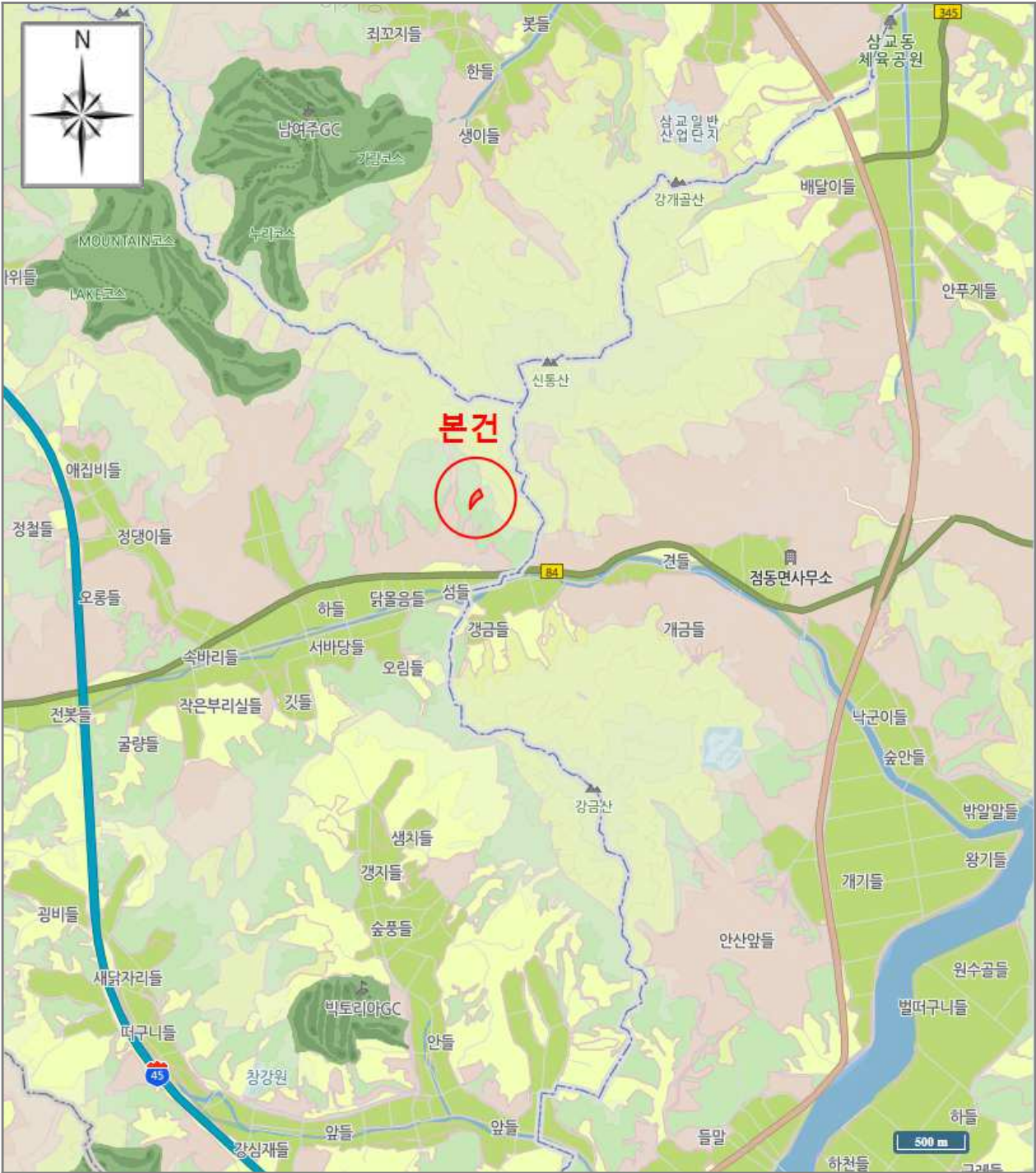
감정평가액	토 지	9,867,627
결정의견	공매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 함.	

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 여주시 가남읍 금곡리 소재 '금곡리경로당' 북서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건주위는 임야, 조림지, 전, 농가주택 등이 혼재한 지역임.
교 통 상 황	본건은 맹지로서 인근의 타인토지소유를 통하여 도로로 접근이 가능하나 접근조건이 불리함
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호(1): 보전관리지역, 가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한지역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한지역 300m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, <추가기재>임야 준보전 - 전체 보전산지로 명시되어 불승인
형세 및 이용상황	부정형의 완경사지로 조림지임.
도 로 상 태	본건 남측의 타인소유의 토지를 통하여 접근이 가능하나 본건 맹지임.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와와의 차이	-.
임대사항	미상임.
기 타 사 항	-.

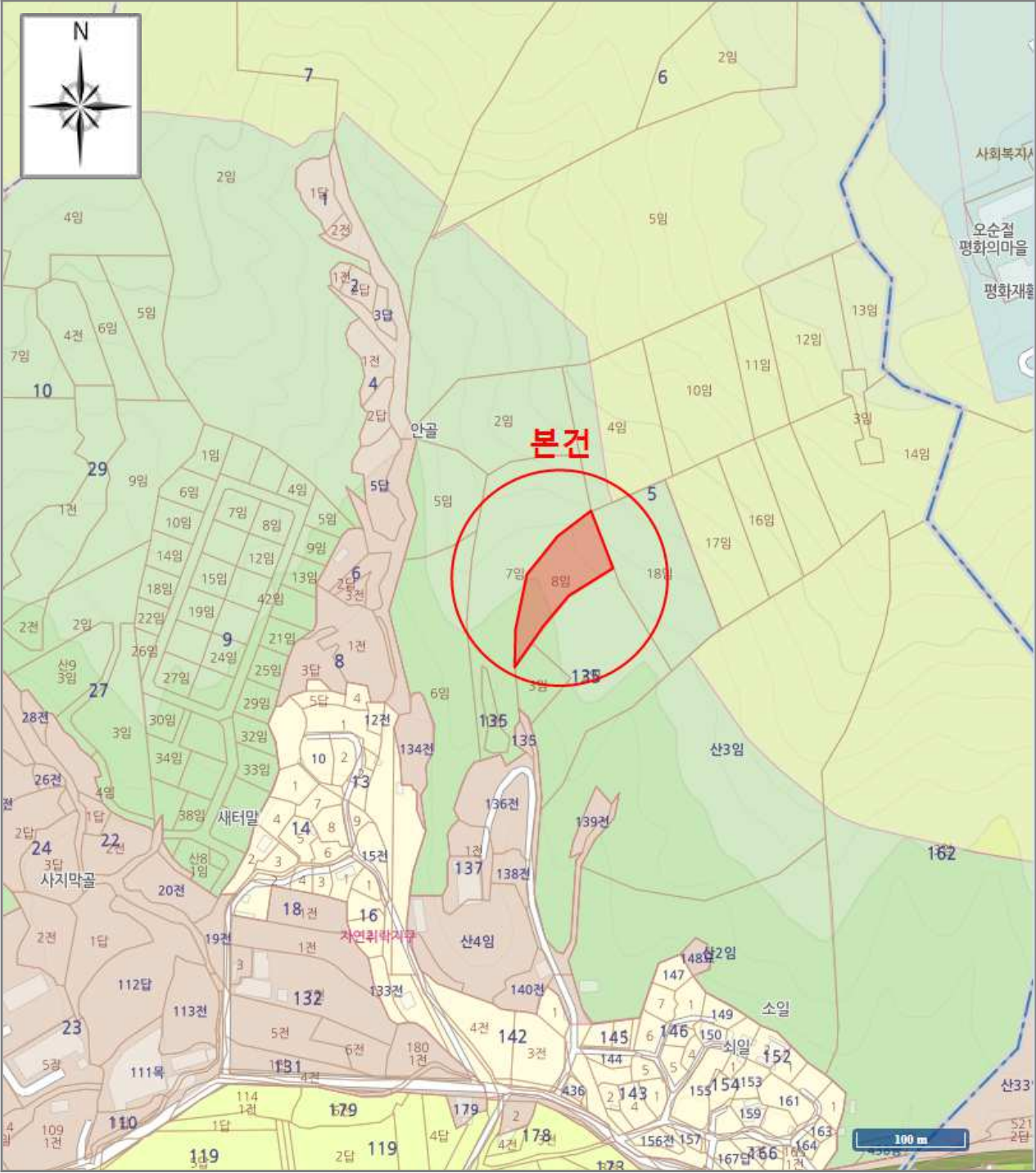
광역위치도

소재지	경기도 여주시 가남읍 금곡리 산5-8
-----	----------------------



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 가남읍 금곡리 산5-8
-------	----------------------



[범 레]

■ 본 건

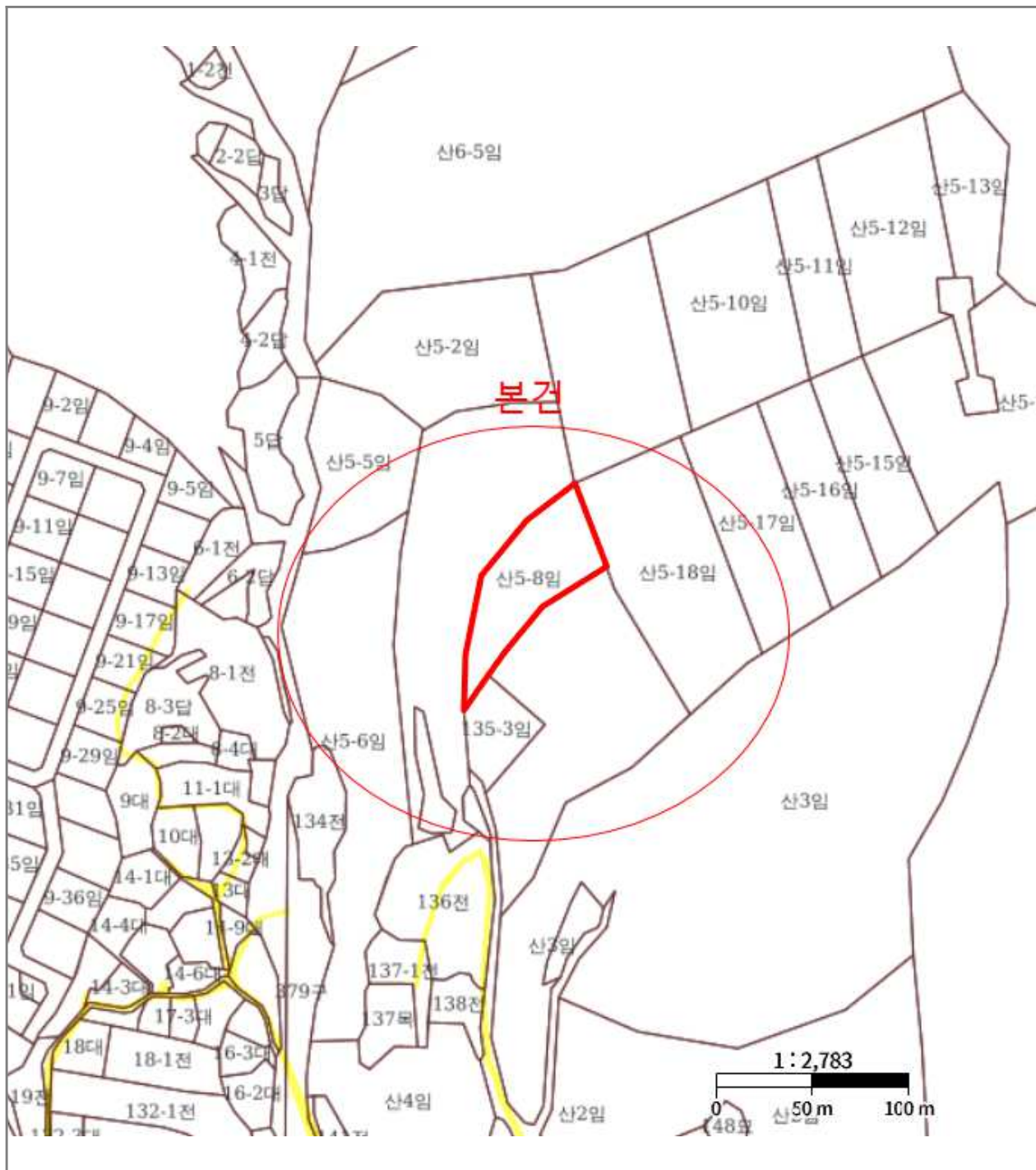
■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

지적 및 건물개황도

소 재 지	경기도 여주시 가남읍 금곡리 산5-8
-------	----------------------



사 진 용 지

소 재 지	경기도 여주시 가남읍 금곡리 산5-8
-------	----------------------



본건전경



본건전경



본건전경