



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	LJT2025-10-003
평가금액	702,598,000 원
평가기관 / 평가자	이준택감정평가사사무소 / 이준택
서명해쉬 페이지수	총 25 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	이준택감정평가사사무소 / 이준택	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-24 12:21:00.0

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

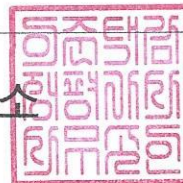
건명: 경기도 파주시 적성면 어유지리 283-2
외 소재 물건 (2025-12834-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정평가서번호: LJT2025-10-003

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.

이준택감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이준택

이준택



감정평가액	칠억이백오십구만팔천원정(W702,598,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성권	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-	2025.10.21	2025.10.21	2025.10.24	
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	4,561	토지	4,561	- 702,598,000
	이		하	여	백
	합 계				W702,598,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 적성면 어유지리 소재 “어유중학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 인천지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 대상물건

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	어유지리 283-2	답	68	전	계획관리	72,700	-
2	어유지리 284-1	전	4,493	전	계획관리	57,600	-

※ 본건 기호(1)토지는 접도구역에 전체저촉되어 영향을 미치고, 기호(2)토지는 극히 일부 저촉되어 그 영향이 미미함.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 별도의 제시가 없는바 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 21일임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 실시기간은 2025년 10월 21일이며, 대상 물건의 존재 및 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 기타 대상 물건의 가치형성에 미치는 제반사항 등에 대하여 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 시장가치란 “대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액”을 의미함.

(2) 감정평가조건

-.

6. 감정평가의 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 대상물건에 상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

(3) 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 소유자 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 인접지와 경계가 불분명한 바, 입찰참여시 정확한 경계를 확인하시기 바람.
- 본건 감정의뢰서상 1.감정평가 의뢰 물건의 표시 - 물건번호2 토지상 종별이 "답"으로 의뢰 되었으나, 토지이용계획확인원, 토지대장 등 관련공부 등 검토시 기호(2)토지는 지목이 "전"으로 확인되는 바, 공부상 지목을 기준으로 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개황

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 적성면 어유지리 소재 “어유중학교” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지 및 농가주택 등이 혼재하는 지역임.

2. 도로 및 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 비교적 인근에 노선버스정류장이 소재하나 운행횟수 등 고려 시 대중교통이용여건은 다소 불편함.

3. 토지의 형상 및 이용상황

본건 기호(1), (2)는 평지의 부정형 토지로서, 현황 전 상태임.

4. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 계획관리지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(어유중학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(9미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역<도로법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택))임,

기호(2) 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(어유중학교, 반드시 파주교육지원청에 재확인 바람, TEL 031-940-7245)<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설기타(9미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(국도37호선)<도로법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(토지거래허가구역(2025-08-26)(외국인 등의 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택))임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 임대사항

미상임.

6. 부합물 및 종물

-.

7. 공부와의 차이 및 그 밖의 사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 산식

공시지가기준법에 의한 시산가액 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역에 위치하며 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지를 선정하였음.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	도로 교통	형상 지세	용도 지역	2025년도 공시지가 (원/㎡)
A	어유지리 299-7	전	3,840	전	세로(가)	부정형 평 지	계획관리	62,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 본 감정평가의 기준시점의 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있는 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

시군구 (용도지역)	산정기간	지가변동률	비 고
경기도 파주시 (계획관리)	2025.01.01 ~ 2025.10.21	1.537 %	2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.259 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.167 $(1 + 0.01259) * (1 + 0.00167 * 51/31)$ ≈ 1.01537

(4) 지역요인

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말하며, 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차임.

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차를 말함.

본건 기호(1) / 표준지A

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.04	비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지 대비 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
	인근 환경	인근토지의 이용상황		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	비교표준지 대비 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.96	비교표준지 대비 접도구역에 저촉되어 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지 대비 대등함.
		기타		

비교치 산정 : $1.04 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.96 \times 1.00 \approx 0.899$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호(2) / 표준지A

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.98	비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지 대비 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
	인근 환경	인근토지의 이용상황		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	비교표준지 대비 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	비교표준지 대비 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지 대비 대등함.
		기타		

비교치 산정 : $0.98 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.882$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28.), 대법원판례(98두6067, 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 인근 지가수준

구분	용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비 고
본건 인근	계획관리	전	세로(가)	140,000 ~ 160,000	본건 유사

본건 인근지역의 지가수준은 위치, 취락과의 접근성 등에 따라 다소 차이가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 평가사례

구분	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가목적	평가단가 (원/㎡)	비고
①	어유지리 2**	계획관리	답	1,105	2025.08.13	공매	155,000	-
②	어유지리 2**-**	계획관리	전	3,473	2024.05.21	법원경매	177,000	-

(출처: KAPA HUB)

라. 인근지역 거래사례

구분	소재지	용도 지역	지목	토지면적 (㎡)	거래시점	거래가액	토지단가 (원/㎡)	비고
①	어유지리 6*-* 외 2필지	계획관리	답	817	2023.05.01	150,000,000 ¹⁾	183,599 ²⁾	-

¹⁾ 토지만의 거래사례임.

²⁾ 토지단가산정 : $150,000,000 \div 817 = @183,599\text{원}/\text{㎡}$

②	어유지리 7*-*	계획관리	전	407	2022.11.21	60,000,000 ¹⁾	147,420 ²⁾	-
---	--------------	------	---	-----	------------	--------------------------	-----------------------	---

¹⁾ 토지만의 거래사례임.

²⁾ 토지단가산정 : $60,000,000 \div 407 = @147,420\text{원}/\text{㎡}$

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

① 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 비교사례의 선정

인근평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 인접하며, 평가가격 및 인근 가격 수준을 지지해 줄 수 있어 본건과 비교가능성이 있다고 인정되는 비교사례로서 「감정평가 실무기준」 610.1.5.2.5 그 밖의 요인 보정 제3항에 따라 ①「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것, ②거래 사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것, ③토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것 등의 요건을 충족은 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 사례를 선정하였음.

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	평가사례 ①

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 ¹⁾	지역요인 ²⁾	개별요인 ³⁾	산정단가 (원/㎡)	격차율	보정치
평가사례 ①	155,000	1.00377	1.000	1.122	174,566	2.751	2.75
표준지 A	62,500	1.01537	-	-	63,461		
시점수정 ¹⁾ :	(경기도 파주시 계획관리 2025.08.13. ~ 2025.10.21.) : 0.377%						
지역요인 ²⁾ :	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인 ³⁾ :	비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(경작의 편부 등) 및 행정적조건(사례 일부 접도구역임 등)에서 우세함.						
가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율	
-	1.00	1.00	1.10	1.02	1.00	1.122	

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	62,500	1.01537	1.000	0.899	2.75	156,891	157,000	-
2	62,500	1.01537	1.000	0.882	2.75	153,924	154,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

(1) 비교거래사례 선정

대상과 용도지역이 동일 또는 유사하고 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 본건 가치형성요인과 견주어 비교가능성이 있는 사례로 거래사정이 정상적인 것이라고 인정되는 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건	비교거래사례
1	①

(2) 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 의미하며, 비교거래사례는 인근지역의 지가수준, 거래동향 등을 검토할 때 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 사정보정은 고려하지 않았음.

비교거래사례	사정보정치
①	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

시군구 (용도지역)	산정기간	지가변동률	비 고
경기도 파주시 (계획관리)	2023.05.01 ~ 2025.010.21	4.004 %	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.101 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.075 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.076 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.093 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.113 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.075 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.116 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.092 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.674 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.259 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.167 $(1 + 0.00101) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.01674) * (1 + 0.01259) * (1 + 0.00167 * 51/31) \approx 1.04004$

(4) 지역요인

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인

구분	거래 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	①	-	0.98	1.00	0.90	0.96	1.00	0.847

- 본건은 거래사례 ① 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경작의 편부 등) 및 행정적조건(본건은 '접도구역' 임 등)에서 열세함.

2	①	-	0.92	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828
---	---	---	------	------	------	------	------	-------

- 본건은 거래사례 ① 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	183,599	1.000	1.04004	1.000	0.847	161,735	162,000
2	183,599	1.000	1.04004	1.000	0.828	158,107	158,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

가. 시산가액

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	157,000	162,000	-
2	154,000	158,000	-

나. 감정평가액의 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액이 평가 사례 및 인근지가 등과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 본건의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 및 감정평가 목적 등을 고려할 때 적정한 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 “공시지가기준법”에 의한 시산가액으로 결정하였음.(후첨 “감정평가명세표” 참고)

2. 그 밖의 참고사항

없음.

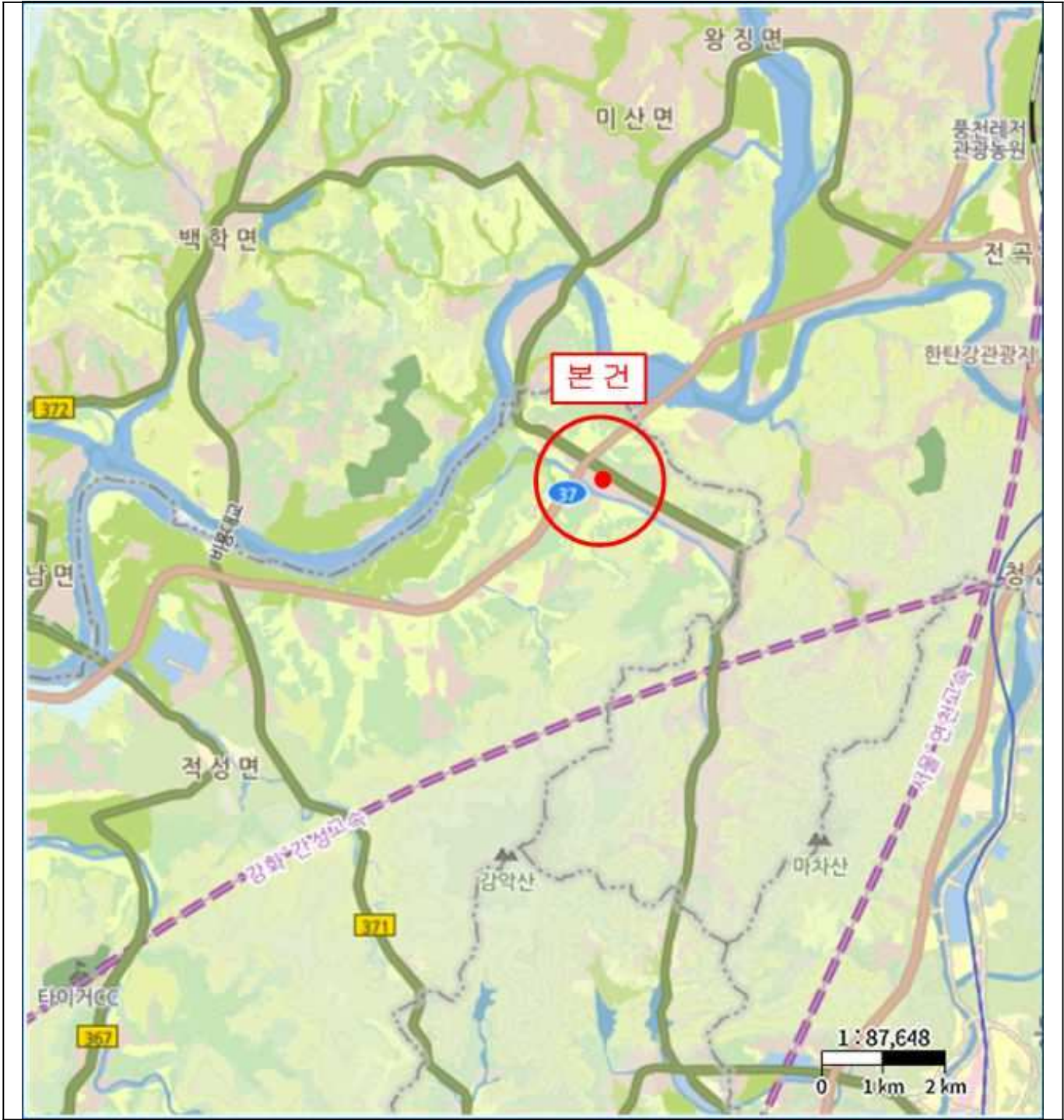
토지 감정평가명세표

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 파주시 적성면 어유지리	283-2	답	계획관리지역	68	68	157,000	10,676,000	현황 '전'
2	"	284-1	전	계획관리지역	4,493	4,493	154,000	691,922,000	
합 계								₩702,598,000.-	
				이	하	여	백		

광역위치도



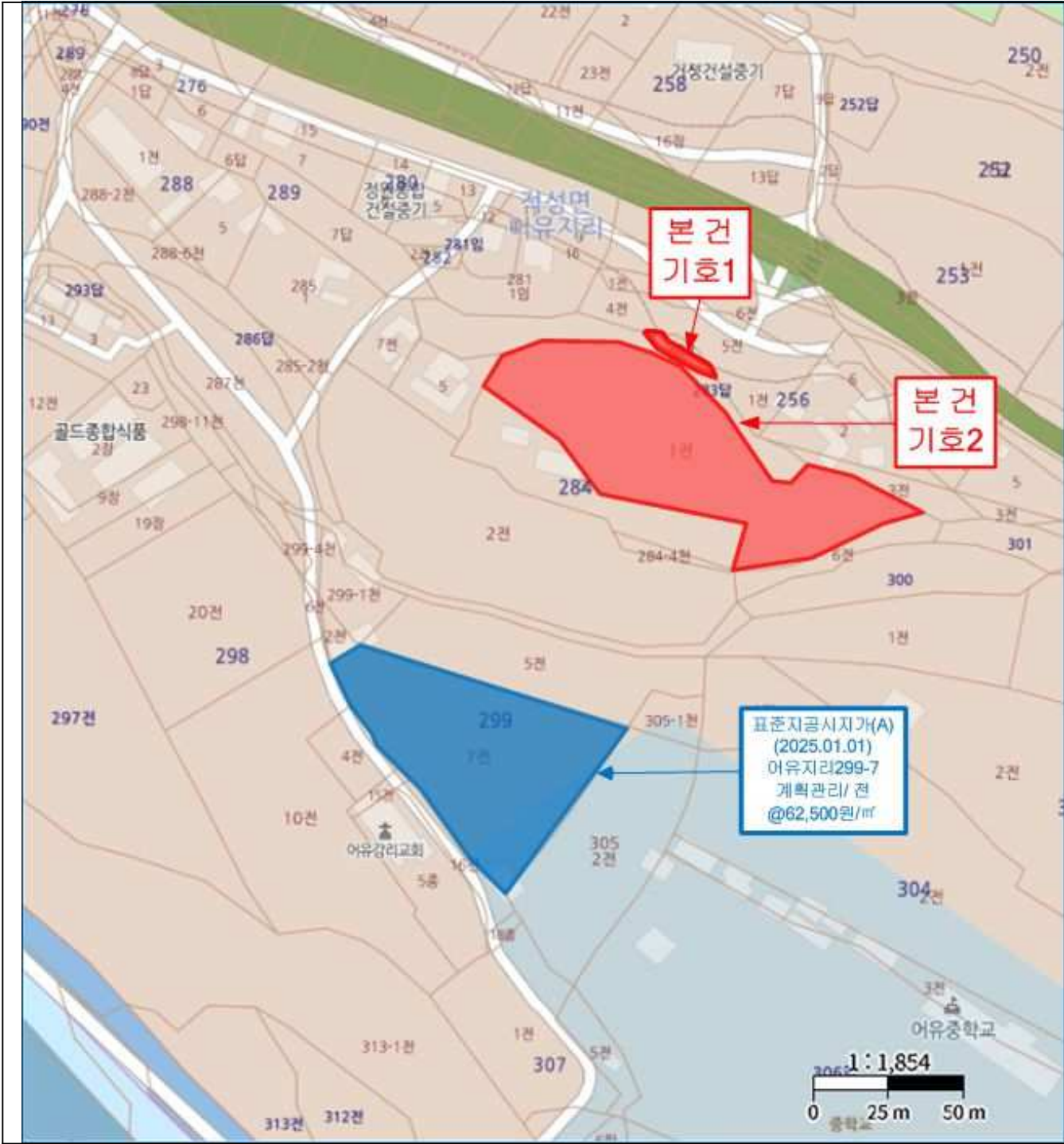
소재지	경기도 파주시 적성면 어유지리 283-2외
-----	-------------------------



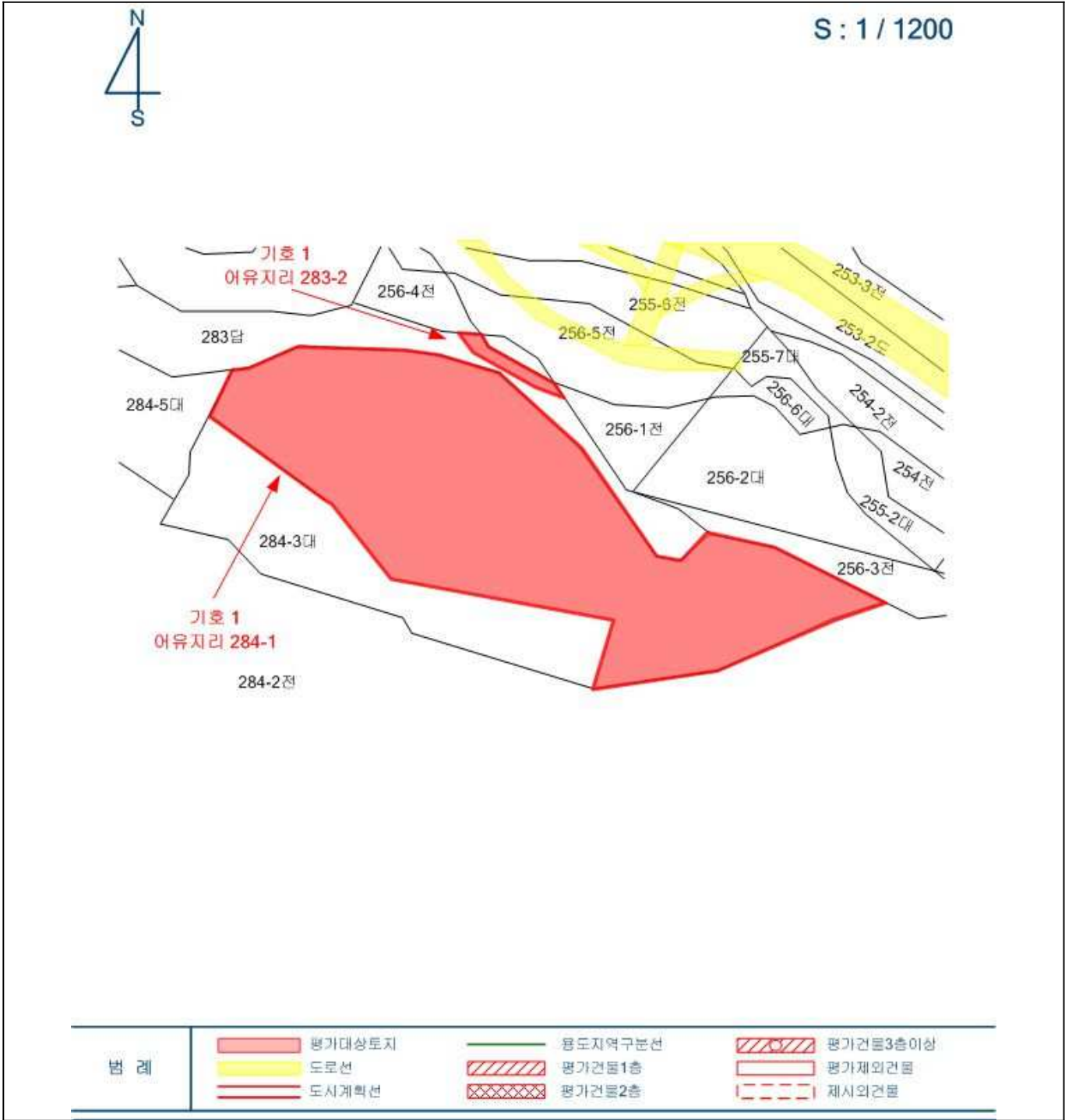
위치도



소재지	경기도 파주시 적성면 어유지리 283-2외
-----	-------------------------



지 적 도



사 진 용 지



본건 기호(1) 전경



본건 기호(2) 전경