

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 노세호 소유물건
(2025-00061-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정평가서번호: H50401-2012

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.



호수감정평가사사무소
HOSU APPRAISAL & CONSULTING

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이인혜

감정평가액	사백일십삼만팔천원정(W4,138,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	노세호 (2025-00061-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.14	2025.04.14	2025.04.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	168 2,069x----- 1,680 이	토지	206.9 하 여	- 백	4,138,000
	합계					₩4,138,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 파주시 군내면 조산리 소재 "대성동초등학교" 남동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 인천지역본부의 구매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1100호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.14.임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 제1항에 따라 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 하나 대상물건은 비무장지대(DMZ)내에 소재하며 출입이 통제되어 동조 제2항 1호에 따라 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우에 해당하는 바, 실지조사를 생략하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 기타 감정평가 관련 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 근거하여 평가하였음.
- 대상물건은 비무장지대(DMZ)내에 소재하고 있는 토지로서 관할 군부대 확인 결과 출입이 불가하다는 답변

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

을 받아 실지조사를 생략하고 관련 공부 및 위성사진 등을 통하여 대략적인 대상물건의 현황을 확정하여 감정평가하였으며 현황사진은 생략하였으니 업무 진행시 유의하시기 바람.

- 대상물건은 비무장지대(DMZ)내에 위치하고 있어 현황의 파악 등이 곤란하여 군사적 시설물, 이용상황 등에 따른 감가가 있을 수 있음에도 불구하고 이에 구매됨이 없이 평가하였으니 업무 진행시 유의하시기 바람.

- 대상물건은 수인의 공유지분 중 "노세호 지분"만의 평가로서 지분별 위치확인이 곤란한 바, 전체 면적에 대한 평균단가를 적용하되 지분비율에 의거 면적사정하여 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	2024.01.01. 기준 개별공시지가(원/m ²)	비고
1	군내면 송산리 114	전	2,069 중 206.9	자연환경보전	6,350	노세호 지분

III. 감정평가 방법의 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 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 가액

(1) 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.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상	지세	2025년 공시지가(원/㎡)
A	송산리 116	6,440	답	기타	자연환경 보전	맹지	부정형	평지	6,440

(2) 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
자연환경보전	0.199	경기도 파주시 (25.01.01~25.04.14) (자보) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.117 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.051 $(1 + 0.00117) * (1 + 0.00051 * 45/28)$ ≒ 1.00199

※ 기준시점이 속한 기간의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

(3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인 비교

기호	비교 표준지	접근	자연	획지	행정	기타	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상물건은 비교표준지와 유사함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 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(98두6067, 92누16300 등) 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.

나. 가격조사자료

(가) 인근 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)
가	금릉리 ****	자연환경 보전	전	2022.09.01	법원경매	20,000
나	금릉리 ***	자연환경 보전	전	2021.07.19	법원경매	20,000

(출처: 한국감정평가사협회)

(나) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
ㄱ	송산리 ****	자연환경 보전	전	23,500,000 원 (@ 21,152원/㎡)	2025.01.12 -	1,111㎡ -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 그 밖의 요인 보정

(가) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

(나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 가격수준을 대표한다고 판단되며 용도지역·이용상황 등이 유사하여 비교 가능성이 높다고 판단되는 [평가사례 가]를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)
가	금릉리 ****	자연환경 보전	전	2022.09.01	법원경매	20,000

(다) 보정치 산정

구분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	보정치 결정
사례 가 기준 표준지 A 단가	20,000	1.01770	1.000	1.000	20,354	3.164	3.160
기준시점의 표준지 A 단가	6,420	1.00199	-	-	6,433		

- 시점수정 : 2022.09.01. ~ 2025.04.14., 경기도 파주시 자연환경보전지역 적용, 1.770%
- 지역요인 : 평가사례(가)와 비교표준지(A)는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.
- 개별요인 : 평가사례(가)와 비교표준지(A)는 유사함.

접근	자연	획지	행정	기타	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 공시지가기준법에 의한 가액

구분	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	6,420	1.00199	1.000	1.000	3.160	20,328	20,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 가액

(1) 비교거래사례 선정

대상물건과 가치형성요인이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 [거래사례 ㄱ]을 비교거래사례로 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
ㄱ	송산리 ****	자연환경 보전	전	23,500,000 원 (@ 21,152원/㎡)	2025.01.12 -	1,111㎡ -	-

(2) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(3) 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
자연환경보전	0.176	경기도 파주시 (25.01.12~25.04.14) (자보) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.066

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
		2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.051 $(1 + 0.00066 * 20/31) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00051 * 45/28)$ ≈ 1.00176

(4) 지역요인 비교

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

(5) 개별요인 비교

기호	거래사례	접근	자연	획지	행정	기타	격차율
1	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건은 거래사례와 유사함.							

(6) 거래사례비교법에 의한 가액

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	일련 번호	토지단가(원/㎡)						
1	ㄱ	21,152	1.000	1.00176	1.000	1.000	21,189	21,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 평가단가의 결정

(1) 토지 시산가액 검토

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	20,000	21,000	20,000

(2) 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 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

4. 감정평가액 결정

기호	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	2,069 중 206.9	20,000	4,138,000	노세호 지분

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

상기의 감정사례 및 거래사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 아래 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액	4,138,000 원
-------	-------------

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 군내면 송산리	114	전	자연환경 보전지역	168 2,069x----- 1,680	206.9	20,000	4,138,000	노세호 지분
합 계								₩4,138,000.-	
				이	하	여	백		



토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태 및 이용상태
4. 접면도로상황	5. 토지이용계획사항 등	6. 제시목록외의 물건
7. 공부와의 차이	8. 기타	

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 경기도 파주시 군내면 조산리 소재 “대성동초등학교” 남동측 원거리에 소재하며 주위는 비무장지대로서 임야, 농경지, 군사시설 등이 소재하는 지역임.

2. 교통상황

대상물건은 비무장지대 내에 소재하여 차량 등의 출입이 통제되고 있는 지역임.

3. 형태 및 이용상황

부정형이나 비무장지대 내에 소재하여 토지이용상태 확인은 불가능한 상태임.

4. 접면도로상황

지적상 맹지이나, 현황 미상임.

5. 토지이용계획사항 등

자연환경보전지역, 통제보호구역(민통선이북:10km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>임.

6. 제시목록외의 물건

-.

7. 공부와의 차이

-.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|---------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 4. 접면도로상황 | 5. 토지이용계획사항 등 | 6. 제시목록외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 기타 | |

8. 기타

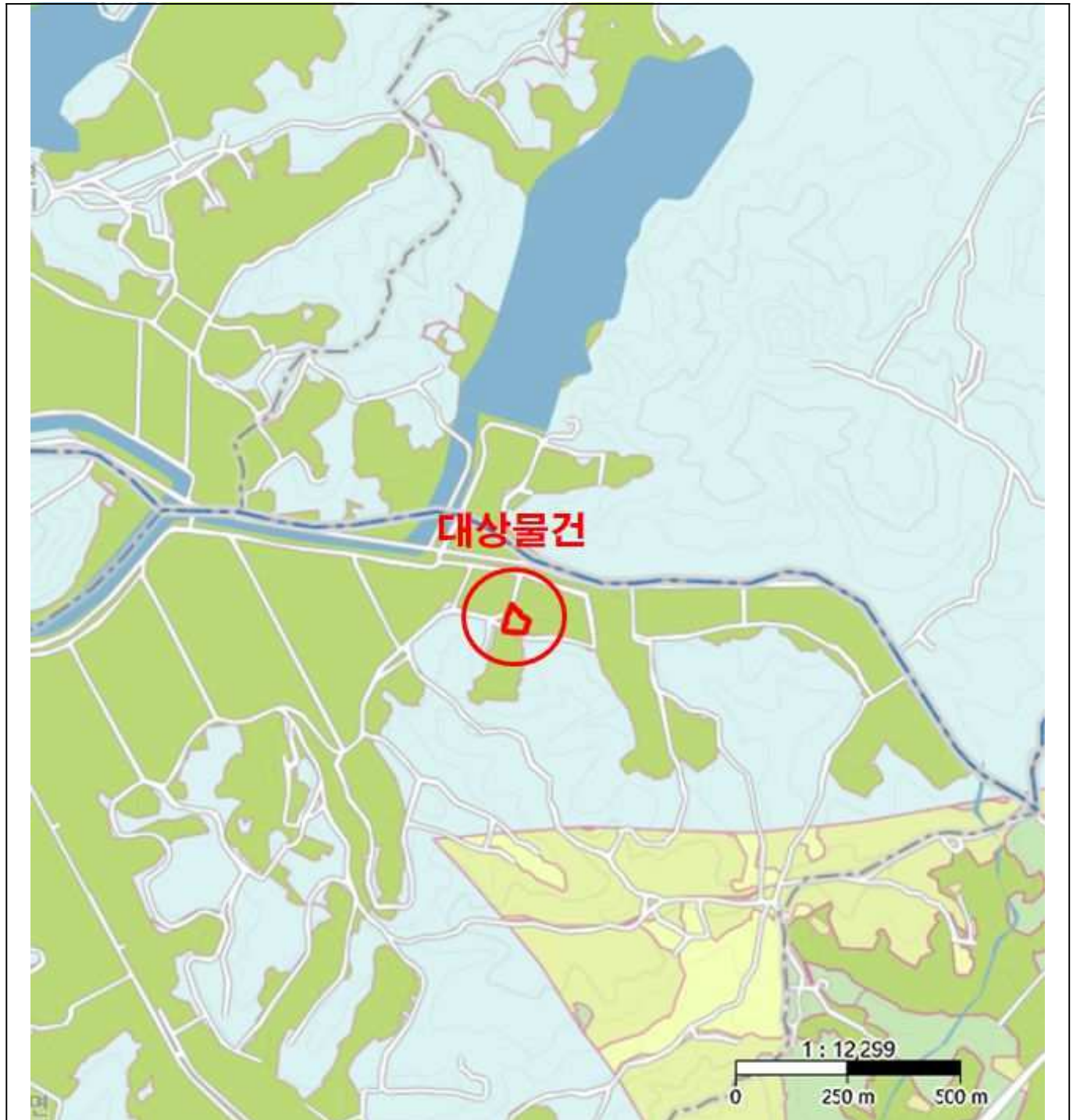
대상물건은 비무장지대(DMZ) 내에 소재하는 토지로서, 출입이 불가능한 상태로 실지조사를 생략하고 관련 공부 및 위성사진 등을 통하여 대략적인 대상물건의 현황을 확정하여 감정평가하였으니 업무 진행시 유의하시기 바람.

광역위치도

Page : 1



소재지 경기도 파주시 군내면 송산리 114



위 치 도



소재지 경기도 파주시 군내면 송산리 114



지 적 도

