

감정평가서

건명	성부순 소유물건(2025타경62418)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정서번호	250307-400535-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

한길감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김은주

감정평가액	일억육천이백사십사만팔천이백일십원정(₩162,448,210.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목적	법원경매(부동산강제경매)			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	성부순 소유물건 (2025타경62418)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 임야대장 및 토지이용계획확인서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.17 ~ 2025.03.19	2025.03.19		
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
	임야	3,806 24,992 X ----- 90,720 이	토지	1,048.50 하 여	- 백	162,448,210
	합 계					₩162,448,210
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건 기호(1),(2)는 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 '당동삼거리' 북동측 인근에 위치하고 있는 보전관리지역 및 자연녹지지역내의 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건 토지에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제12조, 제14조 등의 규정에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례와 평가전례 등을 통하여 시산가격의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025. 03.19.일을 기준시점으로 하였음.

5. 그 밖의 사항

- * 본건 기호(1)은 토지이용계획확인서상 보전관리지역 및 자연녹지지역 등 두 개의 용도지역에 걸쳐서 지정되어 있는 바, 본건 평가에서는 각 용도지역이 차지하고 있는 면적비율, 주변 토지의 이용상황, 주변환경 등을 종합적으로 고려하여 각 용도지역별 면적(지적상 개략적인 사정면적 비율은 전체면적중 보전관리지역이 약 55%, 자연녹지지역이 약 45% 정도임)에 따른 산술가중평균치를 적용하여 비준평가 하였음.
- * 본건 기호(1)의 북동측 말단부위와 기호(2)의 임지상에는 연고자 미상의 분묘가 각 1기씩 소재하고 있는 바, 이에 구매없이 토지만을 정상평가하되 향후 관습법상의 분묘기지권으로 인하여 당해 토지의 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지가액을 '토지감정평가명세표'상의 비교란에 각각 병기하였으니 참고하시기 바람.
- * 본건 기호(1),(2)는 소유자인 성부순 외 10인의 공동소유 물건으로서, 각 공유지분에 따른 위치확인이 곤란하여 전체면적에 대한 해당 지분비율에 의거, 평균단가를 적용하여 비준평가 하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용 (공시지가기준법)

본건에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 동일하거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지니다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등 가치형성요인에 대

한 비교치, 그 밖의 요인에 대한 보정 등을 거쳐서, 대상토지의 감정평가가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하여 평가하였음.

2. 대상토지의 현황 [매각지분 : 성부순 지분 각 3,806/90,720임]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세
(1)	문산읍 당동리 산83	24,865	임야	자연림 및 일부 묘지	보전관리, 자연녹지	세로(불)	부정형 완경사
(2)	문산읍 당동리 산83-1	127	임야	대부분 묘지	자연녹지	맹지	사다리 완경사

3. 공시지가 비교표준지의 선정 (2025. 01. 01 기준)

비교표준지는 평가대상 토지와 동일수급 권내의 인근지역에 소재하고 있는 비교표준지 공시지가중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정될 뿐만 아니라, 지리적으로도 근접한 아래의 표준지 공시지가를 비교표준지로 선정하여 적용하였음.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	사목리 산73	6,942	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	49,500
B	당동리 산75	2,065	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	78,600

4. 시점수정 (경기도 파주시 보전관리지역 및 자연녹지지역)

기 간	지가변동률	비 고
보전관리지역 2025.01.01. ~ 2025.03.19.	0.259%(1.00259)	1.00103 X (0.103% X 47/31)
자연녹지지역 2025.01.01. ~ 2025.03.19.	0.199%(1.00199)	1.00079 X (0.079% X 47/31)

5. 지역요인 비교

본건 기호(1),(2)토지는 공시지가 비교표준지(A),(B)와 동일수급권내의 인근지역에 소재하여 지역적인 가치형성요인은 상호 대등함. (1.00)

6. 개별요인 비교

공시지가 비교표준지(A),(B)를 기준으로 본건 평가대상 토지와 개별적인 가치형성요인에 대한 비교치를 산정하면 다음표에서 보는 바와 같음.

비교조건	세 부 조 건 별 비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 주요도로와의 계통성 및 연속성 등
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점 및 반출시장까지의 거리 등
자연조건	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치 및 굴곡 등, 토양, 토질의 양부 등
획지조건	공부상의 지목, 면적, 접면가로, 형상지세, 현실적인 이용상황 등
행정조건	용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 등

◎ 개별적인 가치형성요인 비교치의 산정 [본건/비교표준지]

본건기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
(1)/(A)	1.05	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.213
(1)/(B)	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
(2)/(B)	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998

* 본건 기호(1)은 비교표준지(A)대비 가로, 계통성, 임도, 취락 및 편의시설과의 접근성, 자연환경 등에서 우세하고, 비교표준지(B)대비 접면가로조건 등에서 우세함. 그리고 기호(2)는 비교표준지(B)대비 상호 대등하나 이용상황에서 다소 열세함.

7. 그 밖의 요인의 보정치 결정

(1) 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	기준시점	목적	용도지역	평가(거래)가액 (원/㎡)
㉠	사목리 산7*	임야	자연림	2021.12.	담보평가	보전관리	106,000
㉡	당동리 산7*~*	임야	자연림	2022.06.	공매평가	자연녹지	110,000
㉢	당동리 산7*	임야	자연림	2024.12.	거래사례	보전관리	250,909
㉣	당동리 산7*~*	임야	자연림	2021.06.	거래사례	자연녹지	130,825

(2) 그 밖의 요인에 대한 보정치의 결정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원판례(1998.07.10. 선고), 국토교통부 토정의 유권해석(30241-36538) 등에 의거, 인근지역 또는 동일수급권내의 유사지역의 평가전례와의 균형을 유지하고, 인근지역내의 유사토지에 대한 지가수준 등을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인에 대한 보정이 필요함.

㉤ 평가사례대비 기준시점 현재의 비교표준지 공시지가의 가액

표준지	평가사례 기호	사례가액 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가액 (원/㎡)
(1)/(A)	㉠	106,000	1.00	1.01119	1.00	1.213	130,000
(1)/(B)	㉡	110,000	1.00	1.03200	1.00	1.103	125,000
(2)/(B)	㉡	110,000	1.00	1.03200	1.00	0.998	113,000

* 시점수정치 : [보전관리지역]

2021.12.18. ~ 2025.03.19. : 1.01119 (1.119%)

[자연녹지지역]

2022.06.24. ~ 2025.03.19. : 1.03200 (3.200%)

㉠ 기준시점 현재의 비교표준지 공시지가의 가액

공시지가(원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	비교표준지의 가액(원/㎡)
(A) 49,500(보관) 78,600(자녹)	1.00259(보관) 1.00199(자녹)	1.00	1.00	49,600 (보전관리) 78,800 (자연녹지)
(B) 78,600	1.00199	1.00	1.00	78,800

㉡ 그 밖의 요인 보정치의 결정

$$\text{산정산식} = \frac{\text{평가사례로 비준한 기준시점 현재의 비교표준지의 가액}}{\text{기준시점 현재의 비교표준지의 가액}}$$

상기의 산식에 의거하여 그 밖의 요인에 대한 보정치를 결정하되, 당해지역의 부동산 경기동향, 인근토지의 이용상황, 당해 토지가 소재한 주변환경 및 인근 유사토지의 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인에 대한 보정치를 보전관리지역은 2.50으로, 자연녹지지역은 1.70으로 각각 결정하였음.

8. 공시지가 비교표준지와 비교에 따른 시산가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정 단가 (원/㎡)	시 산 가 액 (원/㎡)
(1)	49,500	1.00259	1.00	1.213	2.50	150,498	150,500
(1)	78,600	1.00199	1.00	1.103	1.70	147,676	147,700
(2)	78,600	1.00199	1.00	0.998	1.70	133,618	133,600

9. 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액의 산정

(1) 거래사례의 선정

본건 토지와 이용상황, 용도지역, 주변환경 등이 동일 또는 유사하거나, 비교적 최근에 거래된 비교사례인 기호㉠,㉡을 선정하여 비준평가 하였음.

(2) 사정보정

비교사례인 기호㉠,㉡은 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 보정은 필요치 아니함.

(3) 시점수정 (경기도 파주시 보전관리지역 및 자연녹지지역)

[보전관리지역]

기간 : 2024.12.26. ~ 2025.03.19.

지가변동율 : 1.00289 (0.289%)

[자연녹지지역]

기간 : 2021.06.03. ~ 2025.03.19.

지가변동율 : 1.05961 (5.961%)

(4) 지역요인 비교

본건 평가대상 토지와 사례는 동일수급권내의 인근지역에 소재하여 지역적인 요인은 상호 유사하거나 동일함.

(5) 개별적인 가치형성요인 비교치의 산정

① 세부조건별 비교항목

비교조건	세 부 조 건 별 비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 주요도로와의 계통성 및 연속성 등
접근조건	인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점 및 반출시장까지의 거리 등
자연조건	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치 및 굴곡 등, 토양, 토질의 양부 등
획지조건	공부상의 지목, 면적, 접면가로, 형상지세, 현실적인 이용상황 등
행정조건	용도지역 등 행정상의 조장 및 규제정도 등

기타 조건	장래의 동향 등
-------	----------

② 개별적인 가치형성요인 비교치 [본건/비교사례]

기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타 조건	비교치
(1)/㉔	0.98	0.95	1.00	0.70	1.00	1.00	0.652
(1)/㉕	1.05	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00	1.125
(2)/㉕	1.05	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.080

* 본건 기호(1)은 비교사례㉔대비 가로의 계통성, 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 열세하고, 비교사례㉕대비 가로의 계통성, 접근조건, 접면가로조건 등에서 다소 우세하며, 기호(2)는 비교사례㉕대비 가로의 계통성, 접근조건 등에서는 다소 우세하나, 이용상황 등 획지조건에서는 다소간 열세함.

(6) 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액의 산정

기호	사례가액 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
(1)/㉔	250,909	1.00289	1.00	1.00	0.652	164,065	164,100
(1)/㉕	130,825	1.05961	1.00	1.00	1.125	155,951	156,000
(2)/㉕	130,825	1.05961	1.00	1.00	1.080	149,713	149,700

10. 공시지가기준법 및 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액의 비교

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
시산가액	(1) 150,500 (보전관리) (1) 147,700 (자연녹지)	(1) 164,100 (보전관리) (1) 156,000 (보전관리)

	(2) 133,600	(2) 149,700
--	-------------	-------------

* 기호(1)의 경우 보전관리지역과 자연녹지지역의 개략적인 사정상의 면적비율에 의거, 가중 산술평균치를 적용하여 다음과 같이 감정가액을 결정하였음.

[공시지가 기준] : $150,500 \times 0.55(\text{보관}) + 147,700 \times 0.45(\text{자녹}) = 149,240\text{원}/\text{m}^2$

[거래사례 기준] : $164,100 \times 0.55(\text{보관}) + 156,000 \times 0.45(\text{자녹}) = 160,455\text{원}/\text{m}^2$

따라서, 공시지가기준 및 거래사례기준에 따른 비교방식을 종합적으로 고려하여 본건 기호 (1)의 감정가액을 155,000원/㎡ 으로 결정하였음.

11. 토지단가의 결정

상기와 같이 평가전례, 거래사례, 비교표준지의 공시지가와 인근지역내의 지가수준 및 정상적인 거래가능가격 등을 종합적으로 고려하여 산정한 시산가액은 대체적으로 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 이를 종합적으로 고려하여 본건 평가대상 부동산에 대한 평가가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	감정평가가액(원/㎡)
(1)	경기도 파주시 문산읍 당동리 산83	임야	24,865.0 × 3,806/ 90,720 (1,043.17㎡)	155,000
(2)	경기도 파주시 문산읍 당동리 산83-1	임야	127.0 × 3,806/ 90,720 (5.33㎡)	142,000

III. 감정평가액의 결정

상기와 같이 평가전례, 거래사례, 비교표준지의 공시지가와 인근지역내의 지가수준 및 정상적인 거래가능가격 등을 종합적으로 고려하여 산정한 당해 토지가액은 대체적으로 합리성이 인정된다고 사료되는 바, 이를 본건 평가대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가명세표

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 문산읍 당동리	산83	임야	보전관리지역 자연녹지지역	24,865 X 3,806/ 90,720	1,043.17	155,000	161,691,350	연고자미상의 분묘로 인해 향후 분묘기 지권으로 인하여 당해 토지의 소유 권 행사를 제한 받는 경우를 상정 한 토지가액 : 161,045,000 공유지분 : 성부순 지분 - 3,806/ 90,720
2	동 소	산83-1	임야	자연녹지지역	127 X 3,806/ 90,720	5.33	142,000	756,860	연고자미상의 분묘로 인해 향후 분묘기 지권으로 인하여 당해 토지의 소유 권 행사를 제한 받는 경우를 상정 한 토지가액 : 151,370 공유지분 : 성부순 지분 - 3,806/ 90,720
합 계								₩162,448,210.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건 기호(1),(2)는 경기도 파주시 문산읍 당동리 소재 '당동삼거리' 북동측 인근하고 있는 보전관리지역 및 자연녹지지역내의 부동산으로서, 주위는 단독주택지대와 농경지대, 파주당동산업단지, 문산고등학교, 일부 아파트단지, 마을회관, 교회 등 종교시설 및 야산지대 등이 혼재하여 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건 기호(1),(2)의 인근까지 마을을 통한 제차량의 진출입은 가능하고, 인근으로는 울곡로, 당동로 등 당동1.0를 중심으로 국도 및 지선도로 등이 지나고 있어서 제반 교통사정은 대체적으로 보통시되는 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 부정형태의 완경사지의 토지로서, 기준시점 현재 자연림 및 극히 일부 묘지로 이용중이며, 기호(2)는 사다리형태의 완경사지 토지로서 기준시점 현재 대부분 묘지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)은 현황상 임도를 통해 리어카, 경운기 등의 출입은 가능한 세로(불)이며, 기호(2)는 맹지임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)은 도시지역, 보전관리지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 가축사육제한구역(전부제한), 제한보호구역(전방지역:25km), 준보전산지이며, 기호(2)는 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한), 제한보호구역(전방지역:25km), 준보전산지임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

기호(1),(2)의 공부상 지목이 '임야'이나, 현황상 기호(1)의 북동측 말단부위의 극히 일부는 '묘지'로, 기호(2)의 대부분은 '묘지'로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타사항 :

- * 본건 기호(1)은 토지이용계획확인서상 두개의 용도지역에 걸쳐서 지정되어 있는 바, 본건 평가에서는 각 용도지역(보전관리지역 및 자연녹지지역)별 지정면적, 주변토지의 이용상황과 주위환경 등을 종합적으로 고려하여, 각 용도지역별 가중산술평균치를 적용하여 비준평가하였음.
- * 본건 기호(1),(2) 임지상의 입목은 거래관행상 임지와 입목을 일체로 하여 거래되는 점을 감안하여 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

- * 본건 기호(1)임지상의 북동측 말단부위 및 기호(2) 임지상에 연고자 미상의 분묘 1기가 각각 소재하고 있는 바, 본건 평가에서는 이에 구매없이 토지만을 정상 평가하되, 당해 분묘로 인하여, 본건 토지의 사용·수익 등 소유권 행사를 제한받는 경우의 토지가액을 토지감정평가명세표상의 비교란에 함께 병기하였으니 참고하시기 바람. (참고적으로 당해 묘지까지의 도보로의 진입은 가능함)
- * 본건 기호(1),(2) 토지는 소유자인 '성부순' 외 10인의 공동소유물건으로서, 각 공유지분에 따른 위치확인이 곤란하여 전체면적에 대한 해당 지분비율에 의거, 평균단가를 적용하여 비준평가하였음.
- * 본건 기호(1)의 북측 및 북동측 말단으로 비포장 임도가 개설되어 있음.

위치도



소재지 경기도 파주시 문산읍 당동리 산83외

위치도

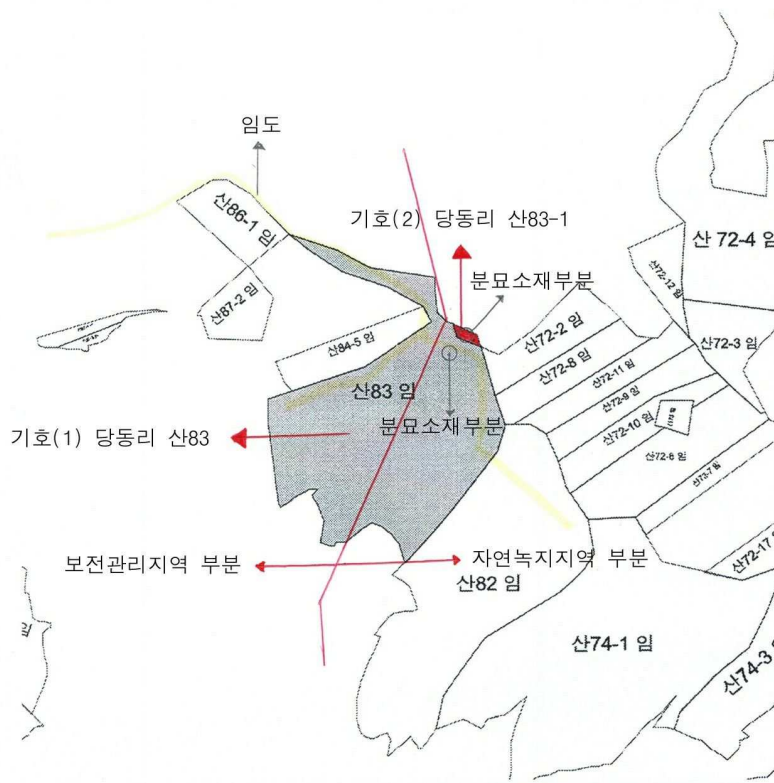
소재지 : 경기도 파주시 문산읍 당동리 산83, 산83-1



지 적 도

지적 및 건물개황도

S : 축척없음



사 진 용 지



[기호(1),(2) 소재 임야 전경]



[기호(1),(2) 소재 임야 전경]



[기호(1),(2) 소재 임야 전경]

사 진 용 지



[임도 및 기호(1)의 일부]



[기호(1)의 일부]



[기호(1)의 일부]

사 진 용 지



[기호(1) 소재 분묘부분]



[기호(2) 전경]

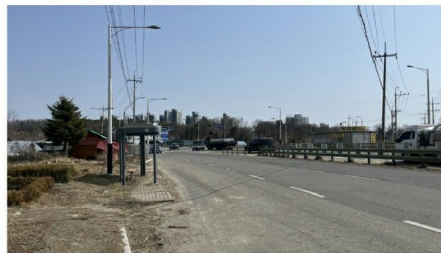


[기호(2) 소재 분묘부분]

사 진 용 지



[주변전경]



[주변전경]