

감정평가서

건명	이문희 외 1명 소유물건 (2025타경2930)
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민
감정서번호	250609-400535-0001

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	팔억일천육백오만일천원정(₩816,051,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 이상민		감정평가 목적	법원경매(부동산임의경매)		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이문희 외 1명 소유물건 (2025타경2930)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 토지대장 및 토지이용계획확인서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.16	2025.06.14 ~ 2025.06.16	2025.06.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	임야	6,414.0 이	토지 하	6,414.0 여	- 백	816,051,000
	합계					₩816,051,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 문산읍 사목리 소재 '사목2리마을회관' 남동측 인근에 위치하고 있는 보전관리지역내의 부동산으로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적에 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. 06.16.일을 기준시점으로 하였음.

5. 그 밖의 사항

- * 본건 기호(1)토지의 서측 말단부위에 외관적인 관찰상 군사용 '참호'가 3여개 소재하고 있는 바, 본건 평가에서는 당해 참호구조물로 인하여 향후 본건 토지의 사용·수익 등 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지가액을 후첨의 '토지감정평가요항표'상의 기타사항란에 함께 적시하였으니 이점 업무에 참고하시기 바람.
- * 본건 기호(1)토지는 기준시점 현재 관할관청인 파주시청 허가1과(담당자 류주연)에 대한 탐문조사 결과 산지전용허가 등을 득한 것으로 조사된 바, 당해 허가와 관련된 허가번호, 허가 유효기간, 허가면적 및 허가목적 등 관련 세부내용에 대해 열람을 요청하였으나, 담당자의 허가내용에 대한 자세한 정보내용의 완강한 공개거부로 인하여 부득이 상세한 내용을 적시하지 못하였으나, 본건 평가에서는 산지전용허가 등을 적절히 감안하여 평가하였음.
- * 본건 지상에 자생하고 있는 입목은 일반적인 거래관행상 임지와 입목을 일체로 하여 거래되는 점을 감안, 당해 임지와 입목을 일체로 하여 일괄평가하였음.

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

2. 대상토지의 현황

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세
(1)	문산읍 사목리 342-19	1,618.0	임야	자연림 및 임야기타	보전관리	세로(불)	사다리 완경사
(2)	문산읍 사목리 342-20	3,033.0	임야	자연림	보전관리	세로(불)	사다리 완경사
(3)	문산읍 사목리 342-21	1,763.0	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사

3. 공시지가 비교표준지의 선정 (2025. 01. 01 기준)

비교표준지는 평가대상 토지와 동일수급권내의 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

4. 시점수정 (경기도 파주시 보전관리지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.16.	0.680%(1.00680)	1.00480 X (0.127% X 47/30)

5. 지역요인 비교

본건 기호(1)-(3)토지는 공시지가 비교표준지(A)와 동일수급권내의 인근지역에 소재하여 지역적인 가치형성요인은 상호 대등함. (1.00)

6. 개별요인 비교

공시지가 비교표준지(A)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, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 시장까지의 거리 등
자연조건	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 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	1.05	1.00	1.300	1.02	1.00	1.462
(2)/(A)	1.05	1.05	1.00	1.120	1.00	1.00	1.235
(3)/(A)	1.05	1.05	1.00	1.090	1.00	1.00	1.202

* 본건 기호(1)-(3)은 비교표준지(A) 대비 가로의 계통성, 인근취락 등과의 접근성, 일부 산지전용허가, 현실적인 이용상황 및 임도의 배치 등에서 다소간 우세함.

7. 그 밖의 요인의 보정치 결정

(1) 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	기준시점	목적	용도지역	평가(거래)가액 (원/㎡)
----	-----	----	------	------	----	------	-------------------

㉠	사목리 342-2*	임야	자연림	2020.08.	담보평가	보전관리	116,000
㉡	사목리 342-2*	임야	자연림	2024.03.	거래사례	보전관리	116,419

(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 기 호	사례가액 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가액 (원/㎡)
A	㉠	116,000	1.00	1.05792	1.00	0.765	93,900

* 시점수정치 : 2020.08.24. ~ 2025.06.16. : 1.05792 (5.792%)

㉣ 기준시점 현재의 비교표준지 공시지가의 가액

공시지가(원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	비교표준지의 가액(원/㎡)
49,500	1.00680	1.00	1.00	49,800

㉤ 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 2.00으로 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	1.00680	1.00	1.462	2.00	145,722	146,000
(2)	49,500	1.00680	1.00	1.235	2.00	123,096	123,000
(3)	49,500	1.00680	1.00	1.202	2.00	119,807	120,000

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)

기간 : 2024.03.20. ~ 2025.06.16.

지가변 동율 : 1.01550 (1.550%)

(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, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 시장까지의 거리 등
자연조건	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 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

② 개별적인 가치형성요인 비교치 [본건/비교사례]

기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
(1)/㉠	1.00	1.00	1.00	1.200	1.02	1.00	1.224
(2)/㉡	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.00	1.000
(3)/㉢	1.00	1.00	1.00	0.980	1.00	1.00	0.980

* 본건 기호(1)은 비교사례㉠ 대비 이용상황 등 획지조건 및 산지전용허가 등 행정조건에서는 우세하고, 기호(3)은 임도의 배치 등 획지조건에서 다소간 열세하며, 그리고 기호(2)는 제반 개별적인 가치형성요인에서 상호 대등함.

(6) 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액의 산정

기호	사례가액 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
(1)/㉠	116,419	1.01550	1.00	1.00	1.224	144,706	145,000
(2)/㉡	116,419	1.01550	1.00	1.00	1.000	118,223	118,000
(3)/㉢	116,419	1.01550	1.00	1.00	0.980	115,859	116,000

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

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
시산가액	(1) 146,000	(1) 145,000

	(2) 123,000	(2) 118,000
	(3) 120,000	(3) 116,000

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 사목리 342-19	임야	1,618.0	146,000
(2)	경기도 파주시 문산읍 사목리 342-20	임야	3,033.0	122,000
(3)	경기도 파주시 문산읍 사목리 342-21	임야	1,763.0	119,000

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 사목리	342-19	임야	보전관리지역	1,618	1,618	146,000	236,228,000	
2	동 소	342-20	임야	보전관리지역	3,033	3,033	122,000	370,026,000	
3	동 소	342-21	임야	보전관리지역	1,763	1,763	119,000	209,797,000	
합 계								₩816,051,000.-	
				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

본건은 경기도 파주시 문산읍 사목리 소재 '사목2리 마을회관' 남동측 인근에 위치하고 있는 보전관리지역내의 부동산으로서, 주위는 단독주택, 일부 공업용지대, 농경지대, 그리고 소규모의 점포 및 임야지대 등이 혼재하여 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건 기호(1),(3)의 남측 및 기호(2)의 서측 인근까지 제차량의 진·출입은 용이하고, 인근으로는 지방도의 지선도로가 지나고 있어서, 자가차량의 이용은 용이하고 제반 대중교통사정은 대체적으로 보통시되는 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1),(2)는 사다리형태, 기호(3)은 부정형태의 완경사지 토지로서, 기준시점 현재 기호(1)의 일부는 임야기타(잡종지) 그리고 대부분의 잔여지는 자연림으로, 기호(2),(3)은 모두 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1),(3)은 지적상 맹지이나, 정지작업된 연접지번을 통하여 경운기 등의 출입은 가능한 세로(불)이며, 기호(2)는 남동측 말단 부위에 개설된 일부 임도를 통하여 특수차량의 진입은 가능해 보이나, 인접토지의 이용상황 등을 종합적으로 고려하였을 경우 세로(불)임.

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)-(3) 모두 보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한), 제한보호구역(전방 지역:25km), 준보전산지, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타사항 :

- * 본건 기호(1)토지의 서측 말단부위에 외관적인 관찰상 군사용 '참호'구조물 3여개가 소재하고 있는 바, 향후 당해 참호구조물로 인하여, 본건 토지의 사용.수익 등 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지가액을 다음과 같이 산정하였으니 이점 참고하시기 바람.
 $1,618\text{제곱미터} \times @146,000\text{원} \times 0.99\% = 233,866,000\text{원}$
- * 본건 기호(1)-(3) 임지상에 자생하고 있는 활잡목 등 입목은 일반적인 거래관행상 임지와 입목을 일체로 하여 거래되는 점을 감안하여 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.
- * 본건 기호(1) 토지는 기준시점 현재 관할관청인 파주시청 허가1과(담당자 류주연)에 대한 탐문조사 결과 산지전용허가 등을 득한것으로 조사된 바, 당해 허가와 관련된 허가번호, 허가유효기간, 허가면적과 허가목적 등 관련 세부내용에 대해 열람을 요청하였음

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) | |

나, 담당자의 완강한 정보내용의 공개거부로 인하여 부득이 상세한 내용을 적시하지 못하였음.

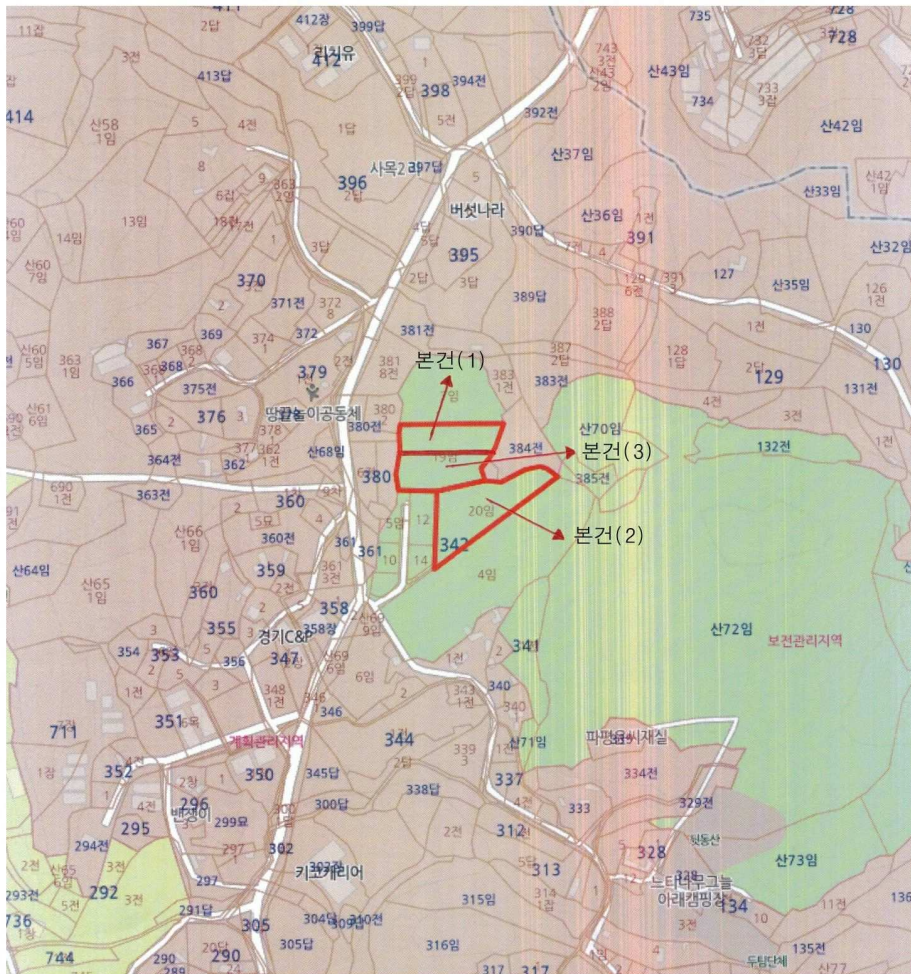
위치도



소재지 경기도 파주시 문산읍 사목리 342-19외

위치도

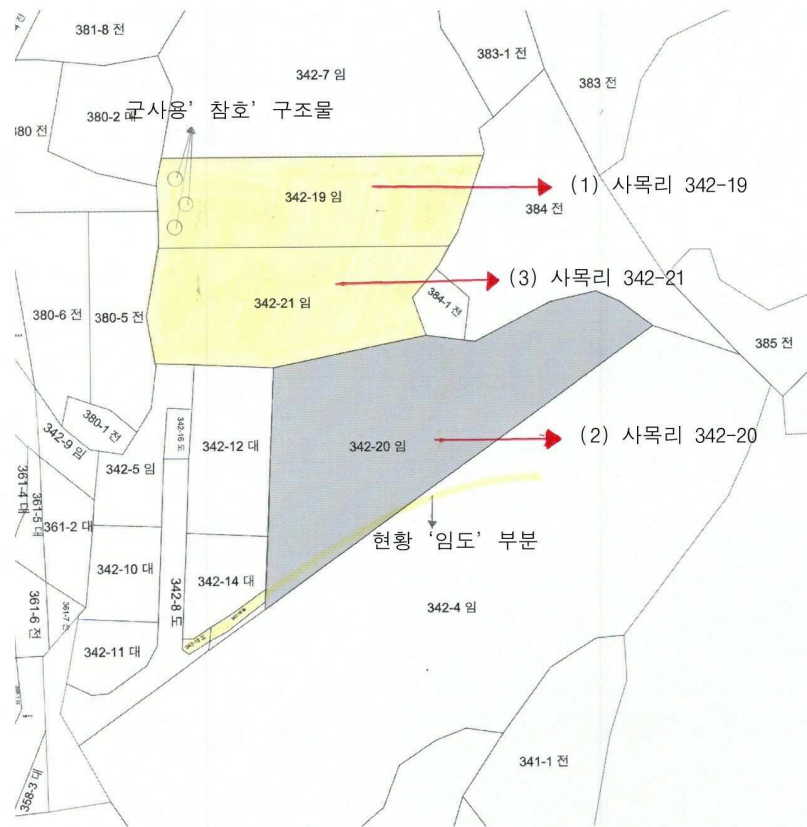
소재지 : 경기도 파주시 문산읍 사목리 342-19, 342-20, 342-21



지 적 도

지적 및 건물개황도

S : 1/1,200



사 진 용 지



[기호(1)토지의 일부]



[기호(1)토지의 일부]



[기호(1)토지의 일부]

사 진 용 지



[기호(1)토지상의 참호구조물]



[기호(1)토지상의 참호구조물]



[기호(1)토지상의 참호구조물]

사 진 용 지



[기호(2)토지의 일부]



[기호(2)토지의 일부]



[기호(2)토지의 일부]

사 진 용 지



[기호(2)토지 및 기호(2)
토지로의 진입로(임도)
전경]



[기호(3)토지의 일부]



[기호(3)토지의 일부]

사 진 용 지



[기호(3)토지의 일부]



[기호(3)토지의 일부]



[본건 기호(1)-(3) 주변전경]

사 진 용 지



[본건 기호(1)-(3) 주변전경]