

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박양섭 소유물건(2025타경1010)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원 사법보좌관  
박응중

감정평가서번호: 250429-14-3101

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
장홍재

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사 지사장 충남지사장 (서명또는인)

감정평가액	오천구백사십구만육천원정 (₩59,496,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박양섭 (2025타경1010)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.30	2025.04.30 ~ 2025.04.30	2025.04.30	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,479.0	토지	2,479.0	24,000	59,496,000
		이	하	여	백	
	합계				₩59,496,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상은 충청남도 홍성군 서부면 광리 소재 "중광마을회관" 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)로서, 대전지방법원 홍성지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

대상은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 법령 및 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 감정평가 기준시점

대상의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격 조사 완료 일자인 2025년 04월 30일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사기간

대상의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025년 04월 30일임.

## 6. 감정평가 방법

대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상 토지와 가치 형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 임지상에 자생하는 활잡목은 거래관행에 따라 이를 임지에 포함하여 평가하였음.
- (2) 대상물건 토지의 지적경계 및 현황은 지적도 등에 의한 개략적인 목측에 의하여 확인 하였는바, 정확한 위치 및 지적경계는 측량 등 필요한 조치가 요구되는바, 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 물건의 개요

토지	기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	1	광리 산40	임야	2,479.0	자연림	생산관리	맹지	부정형 완경사	6,880	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액 산출 근거

### 1. 토지 감정평가액의 산출 근거

#### (1) 공시지가 기준법

##### 1) 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 대상 토지와 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 하기의 표준지를 선정하였음.

[ 공시기준일: 2025.01.01. ]

표준지 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	광리 산41	3,272.0	임야	자연림	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	6,030	-

##### 2) 시점수정

대상은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[ 충청남도 홍성군 생산관리 ]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.138	2025년 3월까지의 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.059	2025년 3월의 변동률
(누 계) 2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.195 (1.00195)	$(1 + 0.00138) * (1 + 0.00059 * 30/31) \approx 1.00195$

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률은 미고시로, 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

##### 3) 지역요인의 비교

대상 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인의 비교

### ① 비교항목

개 별 요 인 (임야지대)		
조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림사방지 지정 등의 규제
		기타규제
		장래의 동향
기타조건	기타	기타

### ② 개별요인 비교치

일련 번호	표준지 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	A	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950
대상은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

가. 일반적으로 공시지가 수준은 「감정평가에 관한 규칙」의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바, 대상 부동산과 비교 가능성 있는 인근의 평가선례, 거래사례 등을 통해 시산 가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004. 05. 14. 선고), 2002두 5054(2003. 07. 25. 선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### ② 인근 지역 평가선례 및 거래사례

[ 출처: 협회 감정평가정보, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	용도지역	목적	단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	비고
가	광리 ○-○	임야	생산관리	법원경매	25,000	2025.04.28	선정
나	궁리 산○○○	임야	생산관리	법원경매	25,000	2024.08.05	-
다	광리 ○○○-○	임야	생산관리	실거래	23,668	2022.03.10	선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 평가선례 기준 그 밖의 요인 보정치 산정

### 가. 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가선례(거래사례)기준 표준지가격*
	표준지의 기준시점 현재가격*
*평가선례(거래사례)기준 표준지가격 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인	
*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정	

### 나. 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지와 용도지역 등 공법상 제한 상태, 이용상황 및 주변 환경 등이 동일·유사하고, 인근 지역에 소재하는 평가선례를 선정함.

그 밖의 요인 보정치 산정							
표준지기호	구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
A	가	25,000	1.00006	1.000	1.000	25,002	4.138
	A	6,030	1.00195	1.000	1.000	6,042	

### \* 선례 기준 표준지 가격 산출내역

적용	지역	용도지역	기간		변동률(%)	시점수정치			
가	충청남도 홍성군	생산관리	2025.04.28 ~ 2025.04.30		0.006	1.00006			
지역요인	평가선례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	표준지	선례	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
	A	가	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
표준지는 선례와 대등함.									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 인근 유사 토지의 지가수준

지리적 위치	용도지역	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
대상 주변	생산관리	임야	30,000원 내외	위치 도로 등에 따라 차등

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 대상과 비교 가능한 인근 지역 지가 수준, 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기 상황, 평가 목적 등을 조합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	4.10	-

## 6) 공시지가 기준법에 의한 토지 단가

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출 단가 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	6,030	1.00195	1.000	0.950	4.10	23,533	24,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 거래사례 비교법

### 1) 거래 사례의 선정

대상의 인근 지역에 위치하고, 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하여 비교가능성이 인정되는 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	목적	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
다	광리 ○○○-○	임야	생산관리	실거래	23,668	2022.03.10	선정

### 2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요 없음.(1.00)

### 3) 시점수정(지가변동률)

적용	지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
다	충청남도 홍성군	생산관리	2022.03.10 ~ 2025.04.30	2.733	1.02733

### 4) 지역 요인의 비교

대상 토지는 거래사례와 인근 지역에 위치하는 바, 지역 요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	다	-	1.02	1.03	-	1.00	1.00	1.051
대상은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)과 자연조건(면적, 형상 등)에서 우세함.								

## 6) 거래사례 비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	거래사례 기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	다	23,668	1.000	1.02733	1.000	1.051	25,555	26,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

### 1) 시산가액(단위:원/m<sup>2</sup>)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	24,000	26,000	-

### 2) 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출된 바, 각 방법에서 적용된 요인 비교 및 가액 보정 작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가 기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바, 이를 본 감정평가에 적용할 토지 가액으로 결정하고자 함.

### 3) 토지 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	지목	용도지역	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비고
1	광리산40	임야	생산관리	자연림	2,479.0	24,000	59,496,000	-
<b>합 계</b>							<b>59,496,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액

구분	사정면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토지	2,479.0	24,000	59,496,000	-
합 계			<b>59,496,000</b>	

### 2. 결정의견

대상 인근의 동일·유사한 부동산의 기준시점 당시 시세는 보합세로서, 상기의 평가사례 및 거래 사례, 인근 지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 적정하다고 판단됨.

### 3. 그 밖의 사항

-

# 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	충청남도 홍성군 서부면 광리	산40	임야	생산관리지역	2,479	2,479	24,000	59,496,000	
<b>합 계</b>								<b>₩59,496,000.-</b>	
				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

대상은 충청남도 홍성군 서부면 광리 소재 "중광마을회관" 동측 근거리에 위치하는 부동산 (토지)로서, 주위에는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하는바, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상까지 차량접근이 가능하며, 인근에는 대중교통시설인 버스정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서, 현황 '자연림' 상태임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 인접필지를 통하여 출입가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역(2018-02-20) 가축사육제한구역(일부제한구역(200m 이내 : 소(700㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (7) 공부와의 차이

# 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) |                |

-

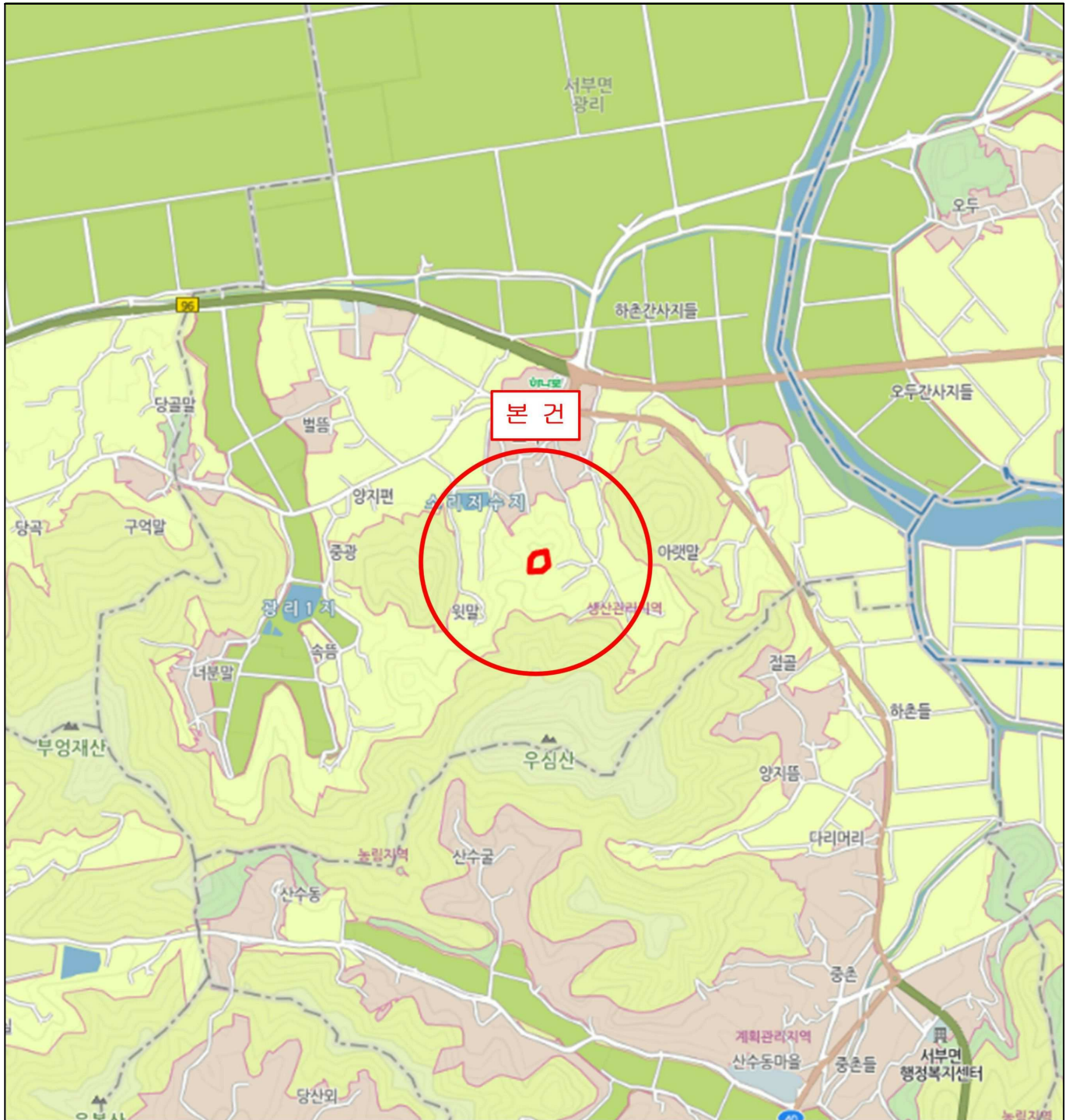
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역위치도



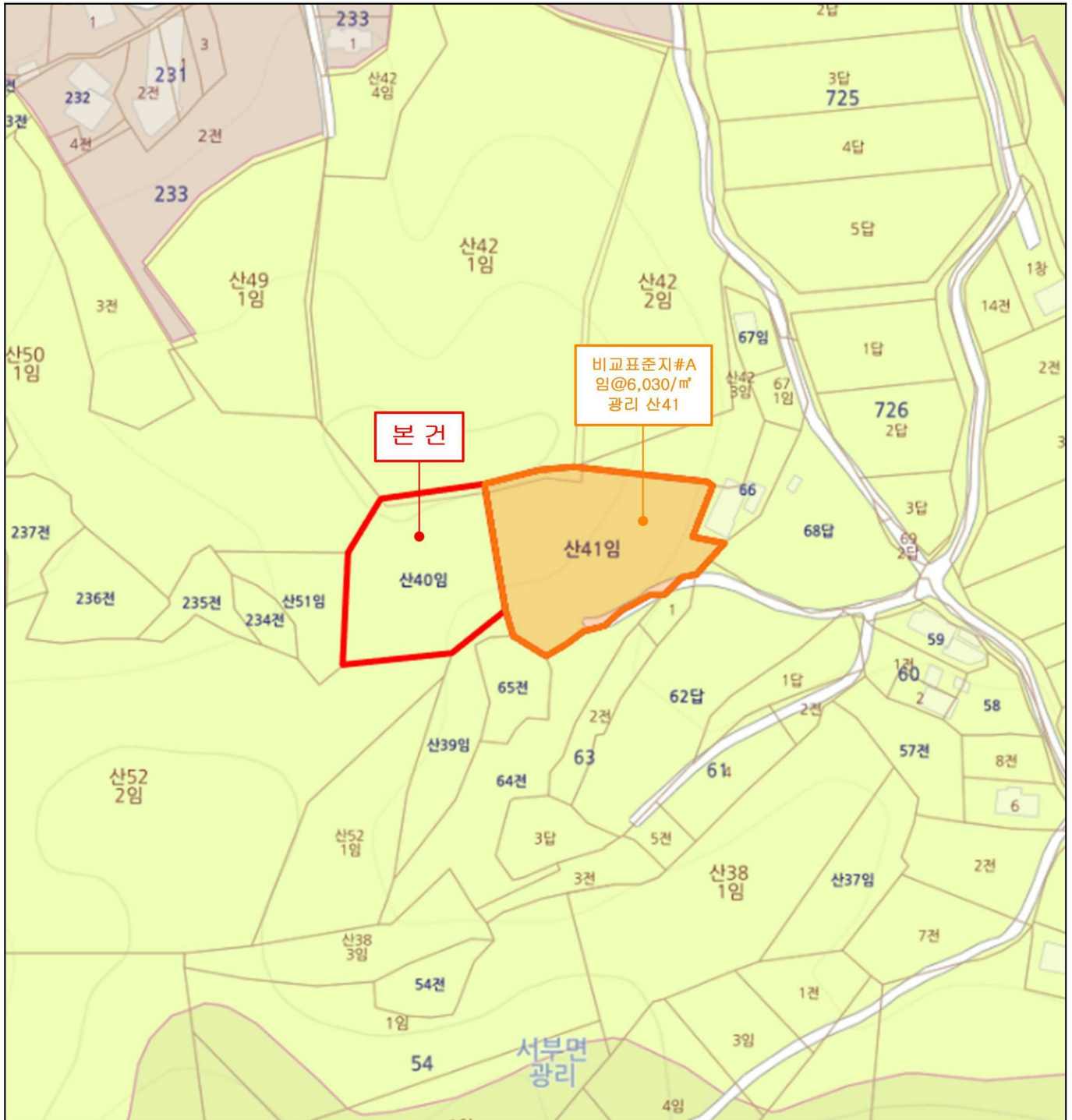
소재지	충청남도 홍성군 서부면 광리 산40
-----	---------------------



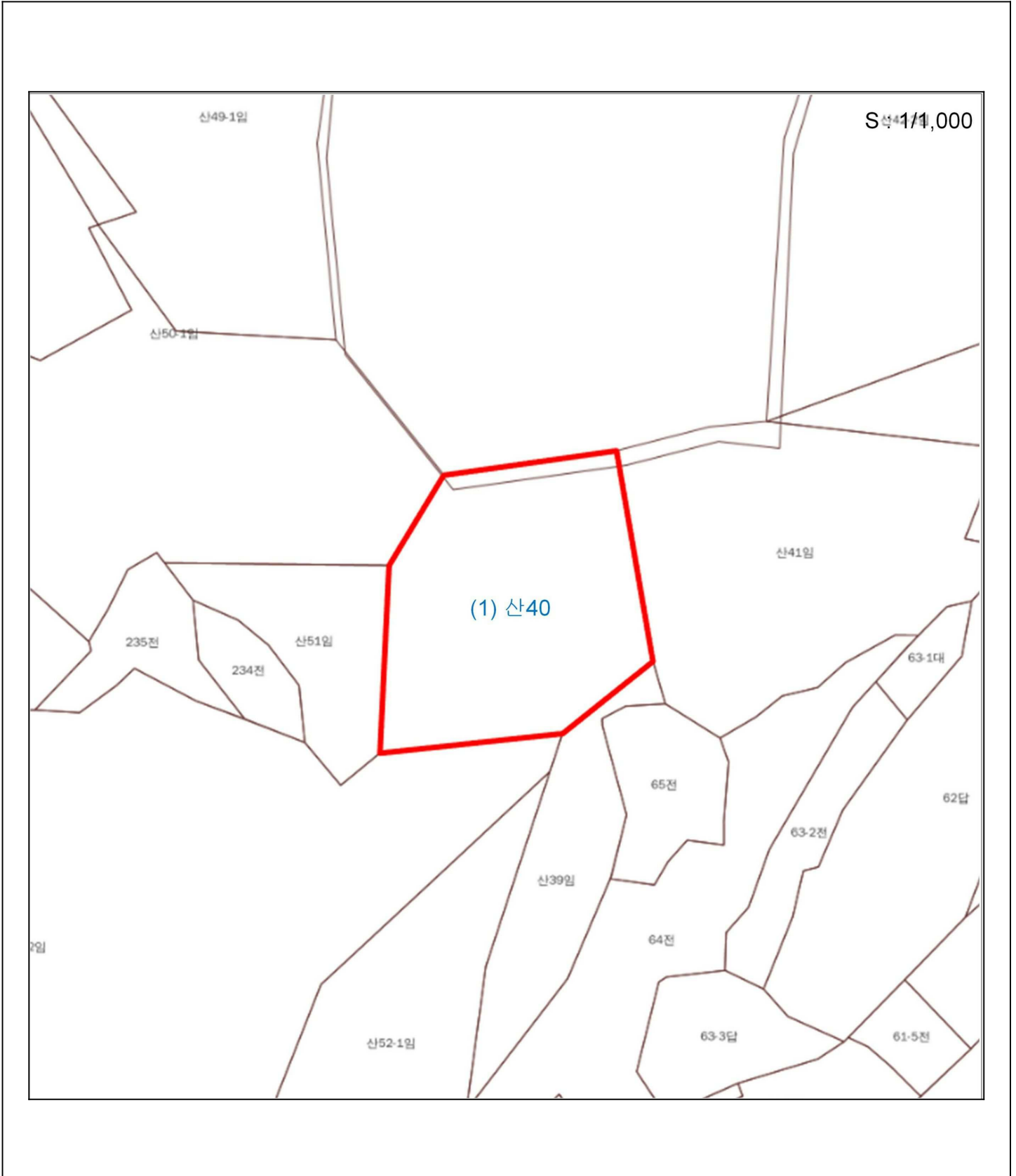
# 위치도



소재지 충청남도 홍성군 서부면 광리 산40



# 지 적 도





# 회 보 서

우)31198 충청남도 천안시 동남구 청수11로 13-17, 602호(청당동,  
제이제이타워)  
E-Mail : rbcn01@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-566-5450  
FAX. 041-566-5451

문서번호 : 250429-14-3101

시행일자 : 2025-04-30

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

- 저희 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.04.28자 귀 제 『2025타경1010』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『박양섭 소유물건(2025타경1010)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)리얼티뱅크감정평가법인 총남지사  
지사장 총남지사장

# 수수료 청구서

( 전화: 041-566-5450, FAX: 041-566-5451 )

문서번호 : 250429-14-3101

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.28 자 귀 제 『 2025타경1010 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 홍성군 서부면 광리 산40 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	312,535	
실 비	여 비	136,800
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	2,180
	기타 실비	2,000
소 계	140,980	(250,000+9,496,000 x 11/10,000)x 1.5배x 0.8배 ≒ 312,535
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	453,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	45,300	
합 계	498,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	498,300	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 : 351-6425-1300-23(예금주:리얼티뱅크감정평가법인 충남지사)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사

지사장 충남지사장