

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이성수 소유물건(2025타경15595)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원 사법보좌관
박주인

감정평가서번호: 250326-14-3101

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	삼억칠천삼백사십구만육천원정 (₩373,496,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이성수 (2025타경15595)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.07	2025.04.07 ~ 2025.04.07	2025.04.07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,682	토지	7,682	-	373,496,000
		이	하	여	백	
	합계					₩373,496,000
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 보령시 주교면 주교리 소재 "주교2리거어리마을회관" 서측 인근과 남서측 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 07일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사기간

대상의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025년 04월 07일임.

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) 본 건 기호 "1" 토지의 일부는 현황 '도로'로 이용중인바, 해당부분은 개략적으로 면적사정하여 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.
- (3) 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 ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)	비고
	1	주교리 402	전	3,663.0	휴경지 및 일부도로	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	31,500	-
	2	주교리 817	전	499.0	휴경지	계획관리	세로(불)	사다리 평지	25,100	-
	3	주교리 817-1	전	1,626.0	휴경지	계획관리	맹지	사다리 평지	24,200	-
	4	주교리 817-3	답	783.0	휴경지	계획관리	세로(불)	사다리 평지	25,100	-
	5	주교리 817-6	전	1,111.0	휴경지	계획관리	세로(불)	사다리 완경사	25,900	-

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	주교리 814	1,507.0	답	답	계획관리	맹지	사다리 평지	25,300	-

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 보령시 계획관리]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.154	2025년 2월까지의 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.079	2025년 2월의 변동률
(누 계) 2025.01.01 ~ 2025.04.07	0.261 (1.00261)	$(1 + 0.00154) * (1 + 0.00079 * 38/28) \approx 1.00261$

※ 2025년 3월 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 (농경지대)		
조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치

일련 번호	표준지 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	A	-	1.15	1.00	0.95	0.98	1.00	1.071
		대상은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하고, 획지조건(형상, 경사 등)과 행정적조건(일부 도로 등)에서 열세함.						
2, 4	A	-	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040
		대상은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.						
3	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상은 표준지와 대등함.						
5	A	-	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		대상은 표준지 대비 획지조건(경사 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 ²)	기준시점	비고
가	주교리 ○○○-○	답	계획관리	법원경매	48,000	2022.11.24	선정
나	주교리 ○○○-○	전	계획관리	법원경매	47,000	2021.10.21	-
다	은포리 ○○○-○○	전	계획관리	실거래	56,410	2022.04.29	선정

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	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	48,000	1.01970	1.000	0.970	47,477	1.872
	A	25,300	1.00261	1.000	1.000	25,366	

* 선례 기준 표준지 가격 산출내역

적용	지역	용도지역	기간		변동률(%)	시점수정치			
가	충청남도 예산군	보전관리	2022.11.24 ~ 2025.04.07		1.970	1.01970			
지역요인	평가선례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	표준지	선례	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	A	가	-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
표준지는 선례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세함.									

④ 인근 유사 토지의 지가수준

지리적 위치	용도지역	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
대상 주변	계획관리	농경지	60,000원 내외	위치 도로 등에 따라 차등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	1.85	-

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	25,300	1.00261	1.000	1.071	1.85	50,259	50,000
2, 4	A	25,300	1.00261	1.000	1.040	1.85	48,804	49,000
3	A	25,300	1.00261	1.000	1.000	1.85	46,927	47,000
5	A	25,300	1.00261	1.000	0.970	1.85	45,519	46,000

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	은포리 ○○○-○○	전	계획관리	실거래	56,410	2022.04.29	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 보령시	계획관리	2022.04.29 ~ 2025.04.07	3.175	1.03175

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	-	0.97	1.00	0.95	0.98	1.00	0.903
		대상은 표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)과 획지조건(형상, 경사 등)과 행정적조건(일부 도로 등)에서 열세함.						
2, 4	다	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
		대상은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
3	다	-	0.86	1.00	1.00	1.00	1.00	0.860
		대상은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
5	다	-	0.86	1.00	0.97	1.00	1.00	0.834
		대상은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)과 획지조건(경사 등)에서 열세함.						

6) 거래사례 비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	거래사례 기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	다	56,410	1.000	1.03175	1.000	0.903	52,556	53,000	-
2, 4	다	56,410	1.000	1.03175	1.000	0.900	52,381	52,000	-
3	다	56,410	1.000	1.03175	1.000	0.860	50,053	50,000	-
5	다	56,410	1.000	1.03175	1.000	0.834	48,540	49,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

1) 시산가액(단위:원/m²)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	50,000	53,000	-
2	49,000	52,000	-
3	47,000	50,000	-
4	49,000	52,000	-
5	46,000	49,000	-

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	지목	용도지역	이용상황	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	토지가액(원)	비고
1	주교리 402	전	계획관리	휴경지 및 일부도로	3,663.0	50,000	183,150,000	-
2	주교리 817	전	계획관리	휴경지	499.0	49,000	24,451,000	-
3	주교리 817-1	전	계획관리	휴경지	1,626.0	47,000	76,422,000	-
4	주교리 817-3	답	계획관리	휴경지	783.0	49,000	38,367,000	-
5	주교리 817-6	전	계획관리	휴경지	1,111.0	46,000	51,106,000	-
합 계							373,496,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	7,682.0	-	373,496,000	-
합 계			373,496,000	

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 보령시 주교면 주교리	402	전	계획관리지역	3,663	3,663	50,000	183,150,000	
2	동소	817	전	계획관리지역	499	499	49,000	24,451,000	
3	동소	817-1	전	계획관리지역	1,626	1,626	47,000	76,422,000	
4	동소	817-3	답	계획관리지역	783	783	49,000	38,367,000	
5	동소	817-6	전	계획관리지역	1,111	1,111	46,000	51,106,000	
합 계								₩373,496,000.-	
				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

대상은 충청남도 보령시 주교면 주교리 소재 "주교2리거어리마을회관" 서측 인근과 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)로서, 주위에는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하는바, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상까지 차량접근이 가능하며, 인근에는 대중교통시설인 버스정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형 완경사지로서, '휴경지 및 일부도로'로 이용중임.
 기호(2)~(4): 사다리 평지로서, '휴경지' 상태임.
 기호(5): 사다리 완경사지로서, '휴경지' 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 대상 남동측 폭 3m 내외가 콘크리트 포장도로로 이용중임.
 기호(2),(4): 대상 남서측으로 폭 3m 내외의 비포장도로에 접함.
 기호(3): 지적도상 맹지이나 인접필지를 통하여 출입가능함.
 기호(5): 대상 북서측과 남서측으로 폭 3m 내외의 비포장도로에 접함.

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): 계획관리지역 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

기호(2)~(5): 공히 계획관리지역 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적도, 사진용지" 참조.

(7) 공부와의 차이

-

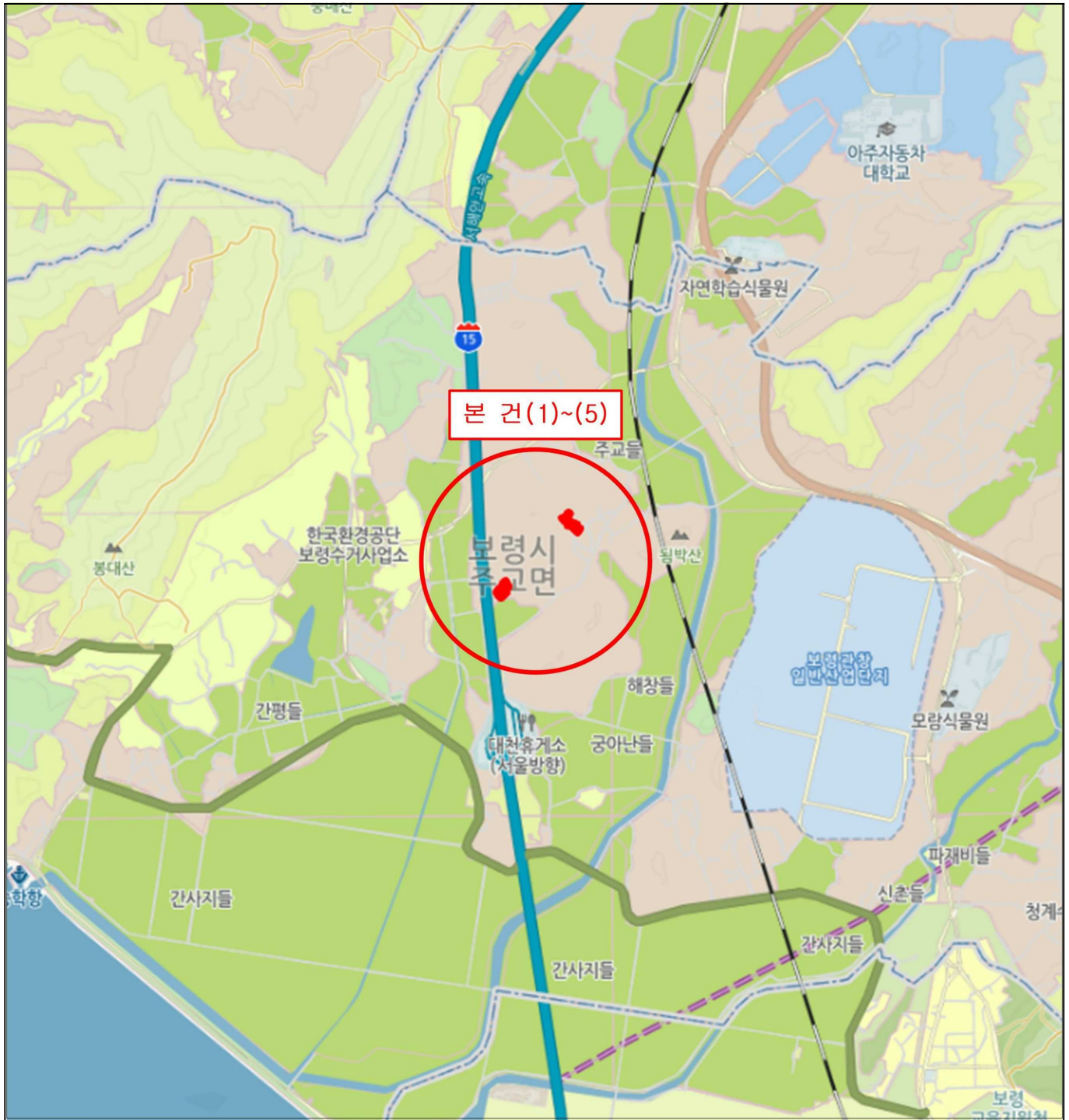
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도



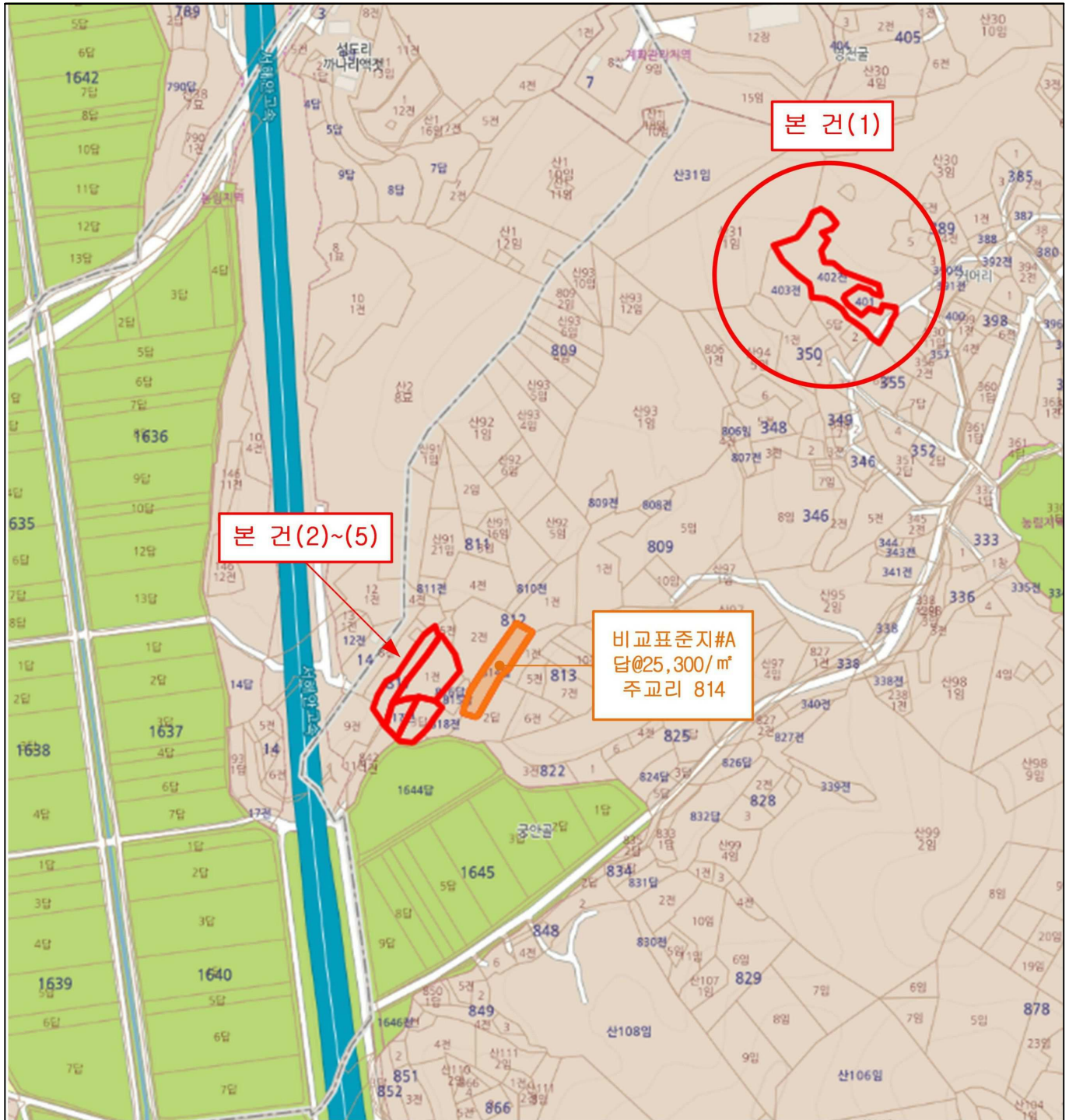
소재지	충청남도 보령시 주교면 주교리 402 외
-----	------------------------



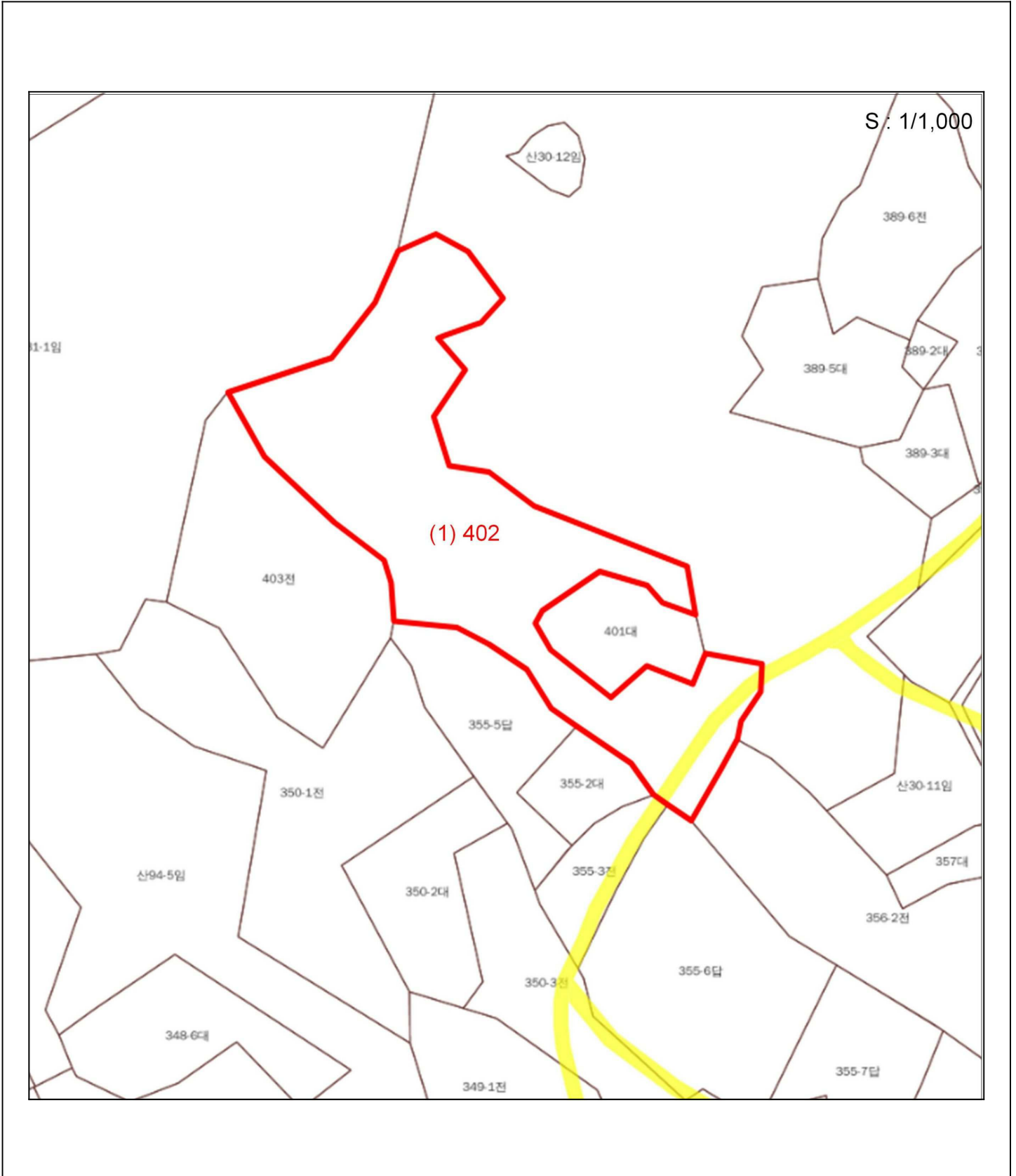
위치도



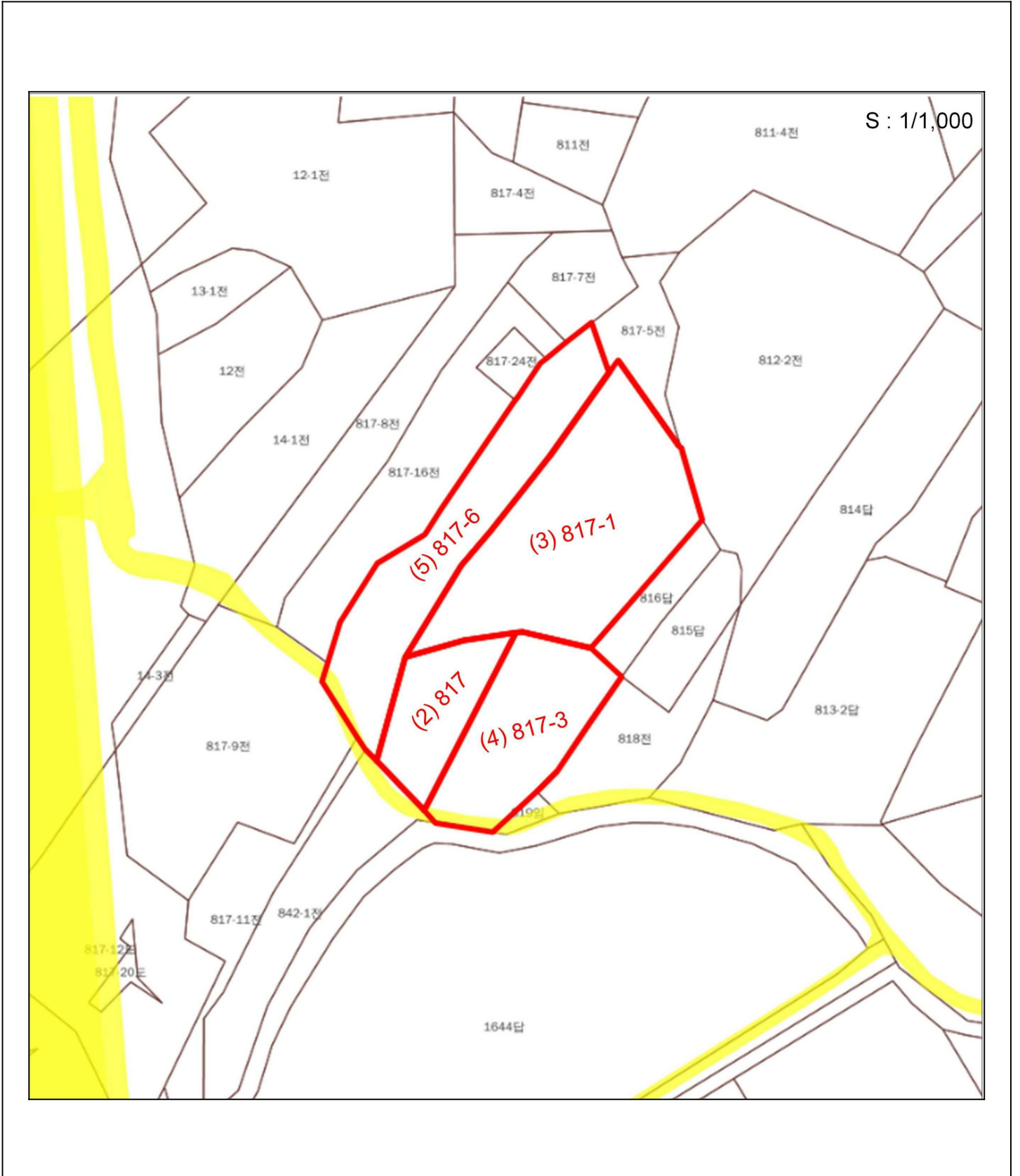
소재지	충청남도 보령시 주교면 주교리 402 외
-----	------------------------



지 적 도



지 적 도





(1)



(2)



(3)



(4)



(5)

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 : 250326-14-3101

시행일자 : 2025-04-07

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 저희 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.26자 귀 제 『2025타경15595』호로 저희 법인에 의뢰하신 『이성수 소유물건(2025타경15595)』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 : 250326-14-3101

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.26 자 귀 제 『 2025타경 15595 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 보령시 주교면 주교리 402 』 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	484,677	
실 비	여 비	318,400
	토지조사비	-
	물건조사비	(250,000+323,496,000 x 11/10,000)x
	공부발급비	10,400
	기타 실비	10,000
소 계	338,800	0.8배 ≒ 484,677
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	823,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	82,300	
합 계	905,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	905,300	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사

지사장 충남지사장