



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	SIK25-1215-002
평가금액	66,597,000 원
평가기관 / 평가자	써브감정평가법인 충청지사 / 임수천
서명해쉬 페이지수	총 28 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	써브감정평가법인 충청지사 / 임수천	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-26 11:16:00.0
대표	써브감정평가법인 충청지사 / 임수천	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-26 11:15:00.0
심사자	써브감정평가법인 충청지사 / 허전	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-26 10:59:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임종복 소유물건

의뢰인: 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

감정평가서번호: SIK25-1215-002

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)씨브감정평가법인 충청지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임수천

(주)씨브감정평가법인 충청지사 지사장 임수천

(서명또는인)

감정평가액	육천육백오십구만칠천원정(₩66,597,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임종복 (2025-15287-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 12. 19	2025. 12. 19	2025. 12. 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
	토지	1 16,860x- 2	토지	8,430	7,900	66,597,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩66,597,000
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 홍성군 광천읍 가정리 소재 "가정마을회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산[토지]으로, 한국자산관리공사 대전충남지역본부에서 시행하는 "공매" 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙) 제1항에 의거하여 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(시장가치)을 기준하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 실지조사를 통하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

- ▶ 기준시점 2025. 12. 19
- ▶ 조사기간 2025. 12. 19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제11조의 감정평가방식(원가방식, 비교방식, 수익방식)에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제14조부터 제26조까지의 규정에서 정한 대상물건별 감정평가방법을 적용하였음.

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

다. 토지의 평가방법

1) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 대상토지와 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』을 주된 방법으로 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정된 시산가액을 다른 감정평가방법으로 "거래사례비교법"을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 그밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 정확한 지적 및 경계 등은 지적측량을 요함.
- 2) 본건 토지는 수인공유지분의 토지로서, 의뢰지분의 위치 및 경계확인이 불가능하여, 전체 면적을 기준으로 평가하되, 귀 제시목록상 지분면적에 의거, 임종복(8,430㎡) 지분만을 면적사정하였음.
- 3) 본건 토지는 둘 이상의 용도지역(농림지역, 생산관리지역)에 걸쳐 소재하는 토지로서, 지적도에 의한 대략적인 면적(토지면적 : 16,860.0㎡, 농림지역 : 11,300㎡, 생산관리지역 : 5,560㎡)을 바탕으로 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖의 다른 용도지역에 미치는 영향 등을 고려하여 면적 비율에 따른 평균가액으로 평가하였으니, 정확한 용도지역별 면적은 지적측량을 요하며, 공매진행시 참고하시기 바람.
- 4) 본건의 농림지역 토지에 둘 이상의 지역지구(준보전산지, 보전산지)가 소재하며, 이를 고려하여 평가하였음.
- 5) 본건 토지상에 별지 '사진용지' 지적 및 건물개황도'와 같이 소유자 미상의 제시외분묘의 일부(위성지도상 서측에 일부 소재)가 소재하며, 전체토지면적 대비 미미하여 이에 구매됨 없이 평가하였으니, 공매 진행시 분묘기지권 확인 및 일괄공매 여부를 확인바라며, 제시외분묘가 공매대상에서 제한받는 경우의 토지단가 역시 전체면적 대비 미미하여 생략하였으니, 공매진행시 참고하시기 바람.
- 6) 본건 토지상에 자생하는 활잡목 등은 거래관행 상 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지평가액 산출근거

1. 대상 토지(충청남도 홍성군 광천읍)

[개별지가 2025.01.01 기준]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	개별지가 (원/㎡)
1-1	가정리 산85	임야	16,860.0* 1/2	농림지역, 생산관리	자연림	세로(가)	부정형	완경사	3,050

2. 비교표준지

가. 표준지공시지가(충청남도 홍성군 광천읍)

[2025.01.01 기준]

표준지 기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	공시지가 (원/㎡)
A	가정리 산82	임야	1,289.0	농림지역	자연림	맹지	부정형	완경사	3,060
B	가정리 산50	임야	11,901.0	생산관리	자연림	세로(불)	부정형	완경사	4,350

나. 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A, B를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 지가변동률 (국토교통부자료 기준)

구 분	기준시점	지가변동률 계산식	시점수정치
표준지 A	2025. 12. 19	충청남도 홍성군 (25.01.01~25.12.19) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.632 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.038 $(1 + 0.00632) * (1 + 0.00038 * 49/31)$ ≈ 1.00692	1.00692
표준지 B	2025. 12. 19	충청남도 홍성군 (25.01.01~25.12.19) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.523 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.034 $(1 + 0.00523) * (1 + 0.00034 * 49/31)$ ≈ 1.00577	1.00577

나. 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제시표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	표준지 A, B 비교항목 (임야지대)
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 임도의 폭, 배치, 구조 등
자연조건	지세, 방위, 일조, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상 조장 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치의 결정

※ 개별요인 격차율 = 접근조건 x 자연조건 x 행정적조건 x 기타조건

기호	비교 표준지	-	접근 조건	자연 조건	-	행정적 조건	기타 조건	격차율
1-1 (농림)	A	-	1.06	0.95	-	0.89	1.00	0.894
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭, 배치, 구조 등)에서 우세하고, 자연조건(면적, 형상 등), 행정적조건(본건일부 보전산지 등)에서 열세함.							
1-1 (생산 관리)	B	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 건설교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 인근 유사부동산의 시세수준

1) 공시지가 추이

구 분	2025년	2024년	2023년	비 고
표준지 A	3,060	3,050	3,040	지목 : 임야
표준지 B	4,350	4,340	4,330	지목 : 임야

2) 지가수준

※ 평가전례, 매매사례, 인근 탐문조사 내용 등을 통한 가격자료를 검토할 때, 인근지역 내 유사토지의 지가수준은 공시지가 수준을 상회하는 것으로 파악됨.	
구 분	지가수준(원/m ²)
본건(농림지역) 주변 유사토지(임야)	4,000원/m ² ~ 9,000원/m ²
본건(생산관리지역) 주변 유사토지(임야)	10,000원/m ² ~ 15,000원/m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 동일수급권내 경매통계자료

[출처 : 법원경매정보]

구 분	통계기간	홍성군	광천읍	용도별	매각건수	매각가율
충청남도	최근 1년	44.3%	43.6%	임야	24건	33.5%
		172건	11건			

다. 가격조사자료 (출처 : KAIS, KAPA, 등기사항전부증명서)

1) 인근 유사부동산의 평가전례(충청남도 홍성군)

전례 기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
1)	광천읍 담산리 산2-**	임야	농림지역	3,503.0	4,400	2025.07.30	시가참고
2)	광천읍 담산리 산5-*	임야	농림지역	54,843.0	9,600	2025.02.27	공매
3)	장곡면 신평리 산**	임야	생산관리	298.0	15,000	2024.10.11	법원경매
4)	광천읍 담산리 산**	임야	생산관리	21,368.0	13,000	2023.09.15	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사부동산의 거래사례(충청남도 홍성군)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(m ²)	토지단가/거래금액	거래시점
#1	광천읍 상정리 3**-*	임야	농림지역, 보전관리	1,333.0	6,001	2024.03.02
					8,000,000	
#2	광천읍 매현리 산8**-*	임야	생산관리	15,669.0	15,955	2023.04.17
					250,000,000	

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 적용산식

"비교표준지의 기준시점 현재가격" 대비 "비교사례 기준 비교표준지 가격"의 격차율을 산정함.

격차율	$\frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} * (\text{사정보정}) * \text{시점수정} * \text{제 요인 비교(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정}}$
-----	---

2) 비교사례 선정

가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 사례를 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가	기준시점
1)	광천읍 담산리 산2-**-*	임야	농림지역	3,503.0	4,400	2025.07.30
3)	장곡면 신흥리 산**-*	임야	생산관리	298.0	15,000	2024.10.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례기준 기준시점 표준지가격

비교 표준지	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/㎡)
A	1)	4,400	1.00199	1.000	1.363	6,009

시점수정 : 충청남도 홍성군 농림지역 지가변동률 적용

2025.07.30 ~ 2025. 12. 19

지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

개별요인 :

-	접근 조건	자연 조건	-	행정적 조건	기타 조건	누계치
-	1.10	1.05	-	1.18	1.00	1.363
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등), 자연조건(형상 등), 행정적조건(비교사례 보전산지 등)에서 우세함.						

비교 표준지	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/㎡)
B	3)	15,000	1.00754	1.000	0.900	13,602

시점수정 : 충청남도 홍성군 생산관리지역 지가변동률 적용

2024.10.11 ~ 2025. 12. 19

지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

개별요인 :

-	접근 조건	자연 조건	-	행정적 조건	기타 조건	누계치
-	1.00	0.90	-	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 비교사례 대비 자연조건(형상, 토지이용상황 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교표준지의 기준시점 가격

표준지 공시지가		시점수정	기준시점 표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	3,060	1.00692	3,081
B	4,350	1.00577	4,375

③ 가격차율 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 표준지 가격(①, 원/㎡)	기준시점 표준지 가격(②, 원/㎡)	가격격차율 (=①/②)
A	1)	6,009	3,081	1.950
B	3)	13,602	4,375	3.109

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

위와 같이 표준지공시지가 가격격차율을 산정하고 인근지역 유사 평가사례와 거래사례, 인근지 가수준 등을 종합적으로 고려하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하였음.

※ 표준지 A의 그 밖의 요인 보정치 : 1.95

※ 표준지 B의 그 밖의 요인 보정치 : 3.10

바. 토지단가 산출

본건 토지는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그밖의요인 등을 종합 참작하여 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정하였음.

대상토지	표준지	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1-1 (농림)	A	3,060	1.00692	1.00	0.894	1.95	5,371	5,400
1-1 (생산 관리)	B	4,350	1.00577	1.00	0.950	3.10	12,884	12,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법

1. 개 요

대상물건과 동일 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 시장성에 근거한 감정평가방식으로 거래사례비교법에 의하여 산정된 가격을 "비준가액"이라 함.

2. 거래사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정가능한 사례 가운데 아래의 사례를 비교 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가/거래금액	거래시점
#1	광천읍 상정리 3**-*	임야	농림지역, 보전관리	1,333.0	6,001	2024.03.02
					8,000,000	
#2	광천읍 매현리 산8*-*	임야	생산관리	15,669.0	15,955	2023.04.17
					250,000,000	

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

※ 사정보정치 = 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

※ 당해지역 지가변동 추이가 적정히 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하되, 기준시점 현재 미고시된 기간은 최종 고시월을 기준하여 연장 적용하였음.

사례기호	지 역	용도지역	거래시점	기준시점	시점수정치
#1	충청남도 홍성군	농림지역	2024.03.02	2025. 12. 19	1.01612
#2	충청남도 홍성군	생산관리지역	2023.04.17	2025. 12. 19	1.01918

5. 지역요인

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

6. 개별요인

기호	거래사례	-	접근 조건	자연 조건	-	행정적 조건	기타 조건	격차율
1-1 (농림)	#1	-	1.10	0.90	-	0.94	1.00	0.926
	대상토지는 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등)에서 우세하고, 자연조건(면적, 형상 등), 행정적조건(비교사례 일부 보전관리지역 등)에서 열세함							
1-1 (생산 관리)	#2	-	0.82	1.00	-	0.99	1.00	0.812
	대상토지는 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부, 임도의 폭, 배치, 구조 등), 행정적조건(본건일부 소하천구역, 철도보호지구 등)에서 열세함							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격의 산정

※ 비준가격(원/㎡) = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

기호	거래사례	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1-1 (농림)	#1	6,001	1.00	1.01612	1.00	0.926	5,646	5,600
1-1 (생산 관리)	#2	15,955	1.00	1.01918	1.00	0.812	13,203	13,200

8. 토지평가액

1) 시산가액

구 분		공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	비 고
기호	1-1 (농림)	5,400	5,600	-
	1-1 (생산 관리)	12,900	13,200	-

2) 시산가액의 검토

감정평가선례와 거래사례가격, 인근지가수준 및 거래동향, 경매통계자료 등 종합 검토시, "공시지가 기준법"에 의해 산정된 시산가액은 최근의 지역내 부동산 경기 및 지가변동의 추이, 제반 가격자료 등에 의하여 가격의 합리성이 지지되는 것으로 판단되는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제 14조 등의 규정에 따라 <공시지가기준법에 의한 시산가액>을 기준하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1-1	16,860.0* 1/2	8,430.0	7,900	66,597,000	임종복 지분
	면적비중에 의한 가중평균단가 $\{(11,300 \times 5,400) + (5,560 \times 12,900)\} / 16,860 \approx 7,900$					농림지역 (11,300㎡), 생산물리 (5,560㎡)
감정평가액(합 계)					66,597,000	

2. 결정의견

본건은 부동산[토지]으로서, 감정평가 전례와 거래사례가격, 인근지가수준, 경매통계자료, 물건의 특성 등을 종합적으로 검토할 때 『공시지가기준법』에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 제 반 법령 및 감정평가에 관한 규칙 등에 의거, 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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	
1-1	충청남도 홍성군 광천읍 가정리	산85	임야	농림지역, 생산관리지역	1 16,860x- 2	8,430	7,900	66,597,000	임종복 지분
합 계								₩66,597,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태	8. 임대 관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 홍성군 광천읍 가정리 소재 "가정마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지 및 농가주택, 자연림 등이 소재하는 마을주변 산림지대으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건 토지까지 차량접근이 가능하며, 시내버스정류장 및 간선도로 등의 위치로 보아 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상황

· 부정형의 완경사지로서, 현황 “자연림” 상태임.

4. 인접 도로상태

· 북측으로 폭 2미터 내외의 포장도로를 이용중임.

5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태

·농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(1300m 이내 : 소(700㎡이상),말, 양,염소,젖소,사슴))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역(200m 이내 : 소(700㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> 임.

6. 제시목록외의 물건

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

7. 공부와의 차이

—.

8. 임대관계

임대관계는 미상임.

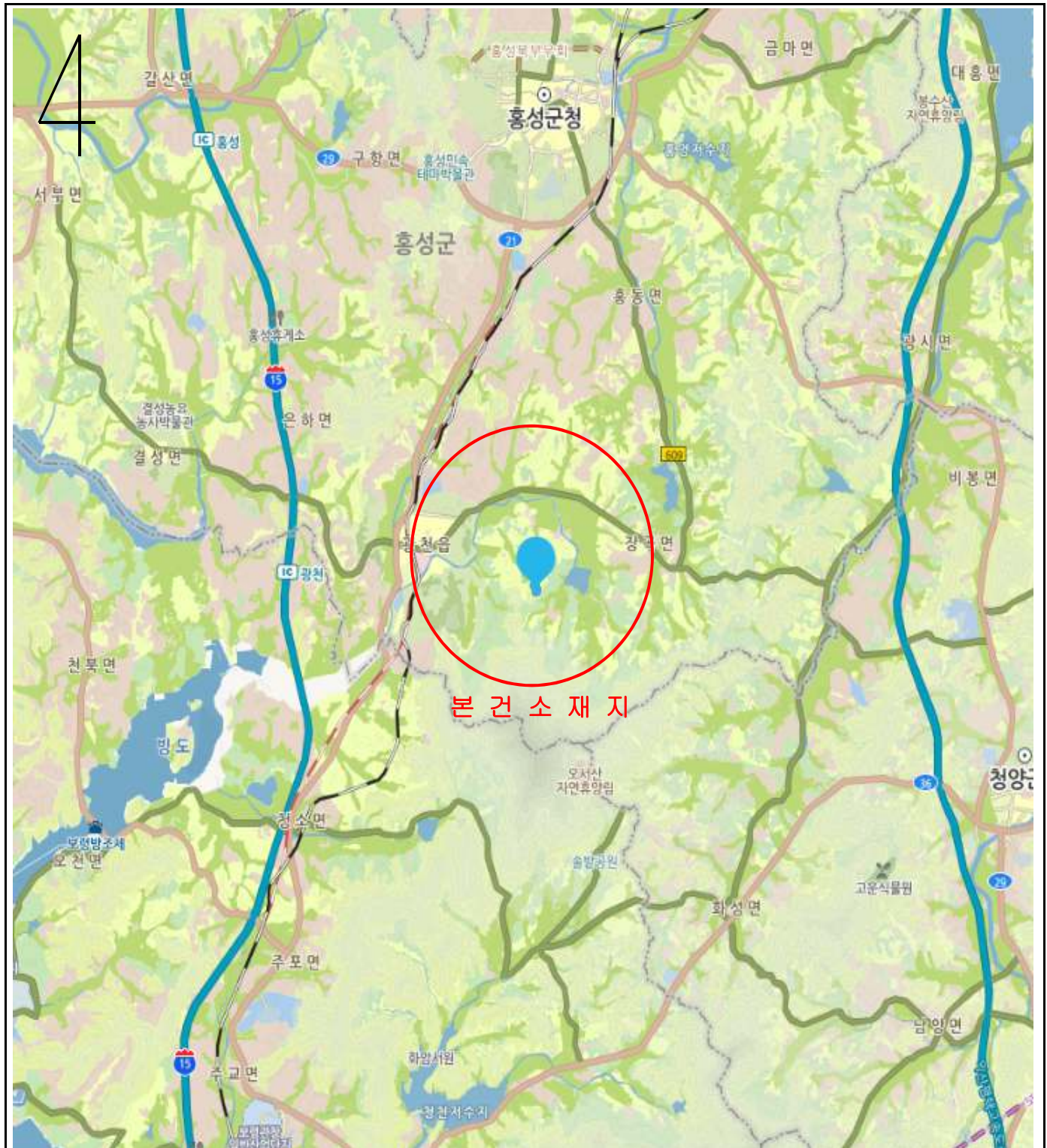
9. 기타 참고사항

—.기타 참고사항은 ‘감정평가액의 산출근거 및 결정의견’ 중 ‘5. 그 밖의 사항’ 참조바람.

광역위치도

소재지

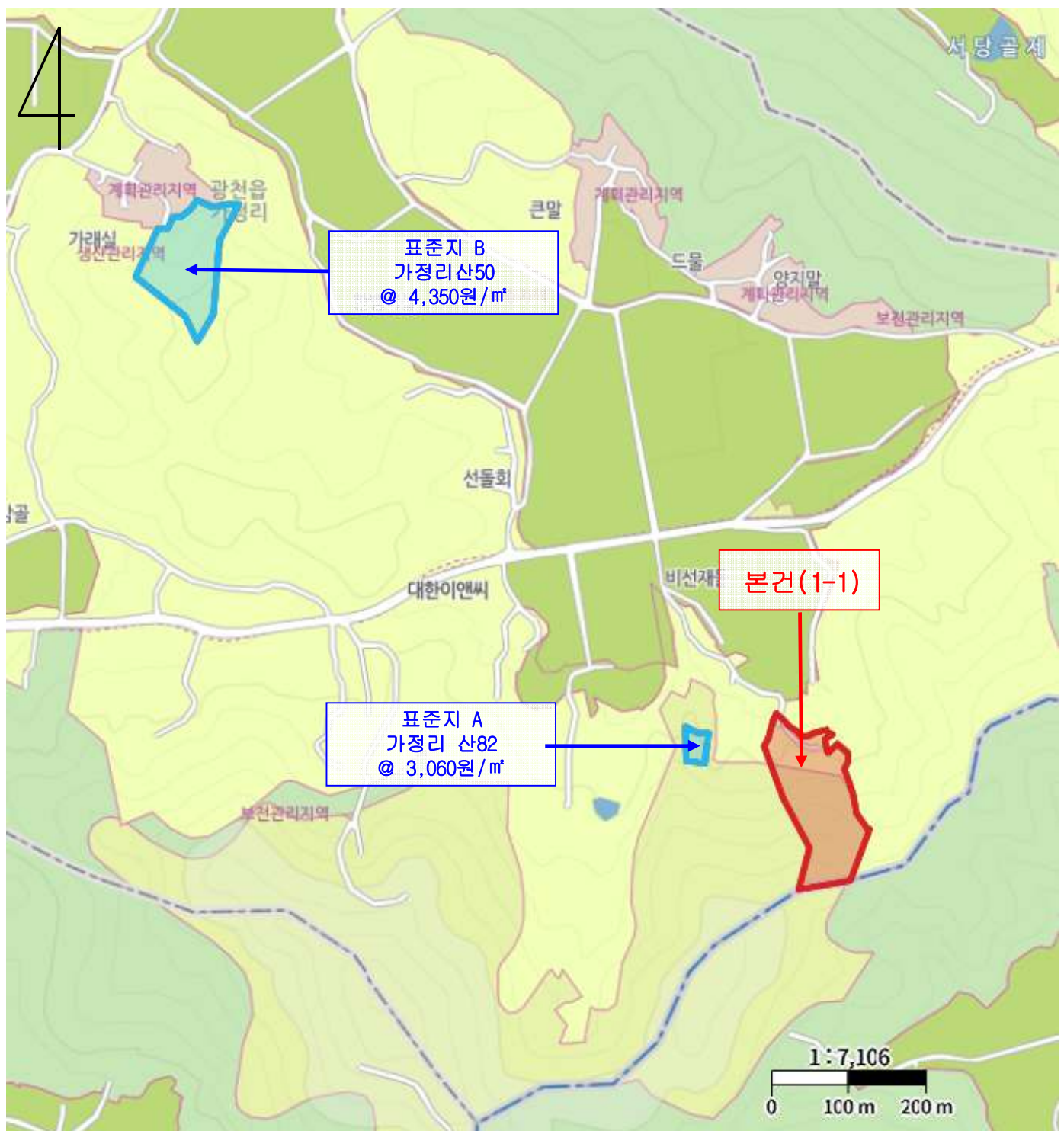
충청남도 홍성군 광천읍 가정리 산85



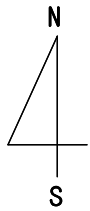
위 치 도

소 재 지

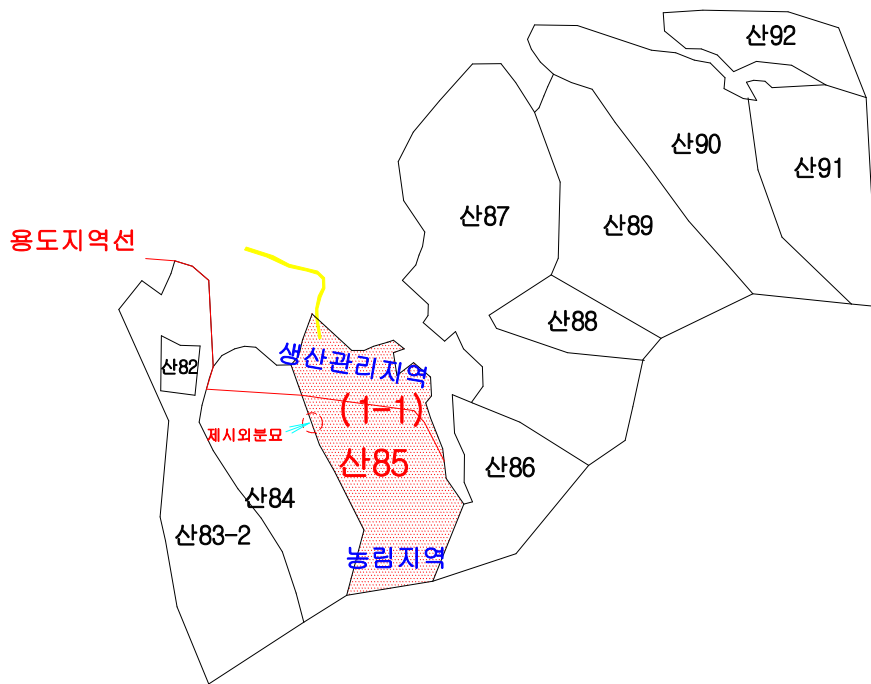
충청남도 홍성군 광천읍 가정리 산85



지적 및 건물개황도



Scale = 1 : 6,000



표례



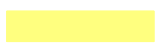
평가대상물건



용도지역구분선



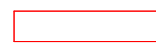
평가건물 3층 이상



도로



평가건물 1층



평가 제외 건물



계획도로선



평가건물 2층



제시외 건물





회 보 서

우)31163 충청남도 천안시 서북구 불당17길 27 903호, 904호(불당동,
그랜드프라자)
E-Mail : SIK0600@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-566-0600
FAX. 041-566-0601

문서번호 : SIK25-1215-002

시행일자 : 2025-12-18

수 신 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.12.15자 귀 제 『2025-15287-A01』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『임종복
소유물건(충청남도 홍성군 광천읍 가정리 산85)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부
3. 공부서류 1 부

(주)써브감정평가법인 충청지사
지사장 임수천

수수료 청구서

(전화: 041-566-0600, FAX: 041-566-0601)

문서번호 : SIK25-1215-002

수 신 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.12.15 자 귀 제 『 2025-15287-A01 』 호로

의뢰하신 『 임종복 소유물건 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		218,257	200,000+16,597,000 x 11/10,000=218,257 등기사항전부증명서 700*1 토지이용계획확인서 1,000*1 기타실비 사진 1,000*4
실	여 비	103,400	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	1,700	
	기타 실비	4,000	
비	소 계	109,100	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		327,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		32,700	
합 계		359,700	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		359,700	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 140-010-600193(예금주:(주)써브감정평가법인 충청지사)

(주)써브감정평가법인 충청지사
지사장 임수천