감 정 평 가 서

건 명	무성산개발 주식회사 소유물건 (2024타경11382)
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 박웅종
감정서번호	241-121101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

해솔감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	이십억이천삼백구십오만구천원정(₩2,023,959,000.-)				
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 박웅종	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 경매3계		
소 유 자 (대상업체명)	무성산개발 주식회사 (2024타경11382)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2025.01.02	2024.12.23 ~ 2025.01.02	2025.01.02	

감정평가내용	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	43,594 이	토지	43,594 하	- 여	2,023,959,000 백
	합 계					₩2,023,959,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적 및 근거

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 장군면 산학리 소재 "산학리마을회관" 남동측 원거리에 위치하는 토지에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

Ⅱ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.01.02일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 2024.12.23일부터 2025.01.02일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가의 방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법'
2) 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 감정평가벙법인 '공시지가기준법'
3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 밪게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '거래사례비교법'
4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '수익환원법'

2. 토지의 평가

1) 본건 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조,「감정평가에 관한 규칙」제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.

2)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 기타사항

1) 본건 지상에 소재하는 활잡목 등은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였으니 업무 진행시 참고 바람.

2) 일련번호(1~4)는 농림지역 및 보전관리지역에 걸쳐있는 토지로 주된 용도지역인 농림지역을 기준하되 보전관리지역 면적비율 등을 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅳ. 감정평가조건

해당사항 없음.

Ⅴ. 그 밖의 사항

1. 본건의 지번, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 집행시 재확인 바람.

2. 본건 토지의 지적 경계는 지적도, 항공사진 등을 이용하여 개략적으로 조사하였으며 정확한 경계, 면적 등의 관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.

3. 일련번호(1~4)는 광평수 임야로서 대체로 급경사지로 현장 접근이 어려워 분묘를 육안으로 확인하지 못하였으나 우리나라 임야의 특성상 분묘 소재 가능성이 있는바 분묘 소재여부 및 정확한 분묘의 수는 필요시 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅰ. 대상물건 개요

	일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	개별공시지가(원/㎡) 2024.01.01	비 고
토지	1	봉안리 산40-11	임야	5,694.0	농림지역 보전관리지역 자연림	23,100	
	2	봉안리 산40-39	임야	9,835.0	농림지역 보전관리지역 자연림	21,500	
	3	봉안리 산40-40	임야	13,933.0	농림지역 보전관리지역 자연림	23,900	
	4	봉안리 산40-41	임야	14,132.0	농림지역 보전관리지역 자연림	25,900	

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조 바람.

Ⅱ. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

【 공시기준일 : 2024년 01월 01일 】

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	봉안리 산40-9	임야	32,231.0	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	20,700	

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

3. 시점수정

○ 기준시점 : 2025.01.02

표준지	용도지역	산정기간	시·군·구 계 산 식	시점수정치
A	농림지역	2024.01.01 ~ 2025.01.02	세종특별자치시 (24.01.01~25.01.02) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.360 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.172 (1 + 0.02360) * (1 + 0.00172 * 33/30) ≒ 1.02554	1.02554

- 2024년 12월 및 2025년 1월 지가변동률이 미고시되어 2024년 11월 지가변동률로 일할 계산하였음.

4. 지역요인비교

본건과 비교표준지가 속한 지역은 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역인바 지역요인은 대등함.

5. 개별요인비교

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

- 개별요인 비교치

일련번호	소재지	지번	지목	비교표준지	개별요인 비교						
					가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	소계
1	봉안리	산40-11	임야	A	-	1.10	1.00	-	1.04	1.00	1.144
					일련번호(1)은(는) 비교표준지(A) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 임도의 상태 등) 및 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 우세함.						
2	봉안리	산40-39	임야	A	-	1.00	1.00	-	1.01	1.00	1.010
					일련번호(2)은(는) 비교표준지(A) 대비 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 우세함.						
3	봉안리	산40-40	임야	A	-	1.00	1.00	-	1.05	1.00	1.050
					일련번호(3)은(는) 비교표준지(A) 대비 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 우세함.						
4	봉안리	산40-41	임야	A	-	1.00	1.00	-	1.05	1.00	1.050
					일련번호(4)은(는) 비교표준지(A) 대비 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 우세함.						

6. 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 검토방식

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가액 [사례단가×시점수정×지역요인×개별요인]}}{\text{기준시점 비교표준지 공시지가 [공시지가×시점수정]}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

다. 가격자료의 선택

1) 평가사례 및 거래사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 및 KAIS]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 /실거래	기준시점 거래시점 (계약일)	비고
가	은용리 산1*-**	임야	농림지역 보전관리지역	38,000	공매	2022.10.24	
나	용현리 산3*-*	임야	농림지역 보전관리지역 생산관리지역	35,000	경매	2022.10.13	
다	금암리 산2*-***	임야	농림지역 계획관리지역	54,446	실거래	2022.08.31	

3) 가격자료의 선택

용도지역 및 이용상황, 지리적 위치 등에서 유사한 사례로 비교가능성이 높다고 인정되는 위 기호(가)를 사례로 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하기로 하였음.

라. 시점수정

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
가	세종특별자치시 농림지역	2022.10.24 ~ 2025.01.02	4.257%	1.04257

마. 지역요인

비교표준지와 사례 토지가 속한 지역은 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

바. 개별요인

비교표준지		사례		개별요인						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	계
A	봉안리 산40-9	가	은용리 산1*-**	-	1.25	0.92	-	0.97	1.00	1.116
비교내용		표준지(A)는 사례(가) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 임도의 상태 등)에서 우세하나 자연조건(형상, 경사 등 고려) 및 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 열세함.								

사. 격차율 산정

표준지	사례 비교 표준지	소재지	용도지역 지 목	단가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격	격차율
A	가	은용리 산1*-**	농림지역 임야	38,000	1.04257	1.00	1.116	44,213	2.083
	A	봉안리 산40-9	농림지역 임야	20,700	1.02554	-	-	21,228	

아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정된 격차율 검토 결과 적정한 평가를 위하여 비교표준지 공시지가의 보정이 필요한 것으로 판단되며 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 기타 참고자료 등 제반 가격자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기 격차율의 범위 내에서 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하여 적용하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

7. 토지단가의 결정

일련번호	소재지	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
				기호	공시지가					
1	봉안리	산40-11	임야	A	20,700	1.02554	1.000	1.144	2.08	51,000
2	봉안리	산40-39	임야	A	20,700	1.02554	1.000	1.010	2.08	45,000
3	봉안리	산40-40	임야	A	20,700	1.02554	1.000	1.050	2.08	46,000
4	봉안리	산40-41	임야	A	20,700	1.02554	1.000	1.050	2.08	46,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	5,694.0	51,000	290,394,000	
2	9,835.0	45,000	442,575,000	
3	13,933.0	46,000	640,918,000	
4	14,132.0	46,000	650,072,000	
합계	**43,594.0**		**2,023,959,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가(원/㎡)	거래시점 (계약일)	비고
다	금암리 산2*-***	임야	농림지역 계획관리지역	54,446	2022.08.31	

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 입지조건 등이 유사하여 기호(다)를 비교 사례자료로 선정함.

3. 사정보정

비교 거래사례의 거래과정에 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

4. 시점수정(지가변동률)

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
다	세종특별자치시 농림지역	2022.08.31 ~ 2025.01.02	4.593%	1.04593

5. 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

6. 개별요인

일련번호	사례기호	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	다	-	1.10	1.00	-	0.82	1.00	0.902
	일련번호(1)은(는) 사례(다) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 임도의 상태 등)에서 우세하나 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 열세함.							
2	다	-	1.00	1.00	-	0.80	1.00	0.800
	일련번호(2)은(는) 사례(다) 대비 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 열세함.							
3	다	-	1.00	1.00	-	0.83	1.00	0.830
	일련번호(3)은(는) 사례(다) 대비 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 열세함.							
4	다	-	1.00	1.00	-	0.83	1.00	0.830
	일련번호(4)은(는) 사례(다) 대비 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 열세함.							

7. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	다	54,446	1.00	1.04593	1.000	0.902	51,000
2	다	54,446	1.00	1.04593	1.000	0.800	46,000
3	다	54,446	1.00	1.04593	1.000	0.830	47,000
4	다	54,446	1.00	1.04593	1.000	0.830	47,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	5,694.0	51,000	290,394,000	
2	9,835.0	46,000	452,410,000	
3	13,933.0	47,000	654,851,000	
4	14,132.0	47,000	664,204,000	
합계	**43,594.0**		**2,061,859,000**	

Ⅳ. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	2,023,959,000	
거래사례비교법	2,061,859,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

3. 토지가액의 결정

감정평가액(원)	2,023,959,000

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	세종특별자치시 장군면 봉안리	산40-11	임야	농림지역 보전관리지역	5,694	5,694	51,000	290,394,000	
2	세종특별자치시 장군면 봉안리	산40-39	임야	농림지역 보전관리지역	9,835	9,835	45,000	442,575,000	
3	세종특별자치시 장군면 봉안리	산40-40	임야	농림지역 보전관리지역	13,933	13,933	46,000	640,918,000	
4	세종특별자치시 장군면 봉안리	산40-41	임야	농림지역 보전관리지역	14,132	14,132	46,000	650,072,000	
	합 계							₩2,023,959,000.-	
				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 세종특별자치시 장군면 산학리 소재 "산학리마을회관" 남동측 원거리에 위치하며, 주위는 자연림 및 농경지 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

남측 인근으로 산학리길이 통과하고 이를 통해 장기로(국도36호선) 및 금송로(지방도96호선) 등과 연계되며, 남측 인근에 시내버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1~4) 공히 유사 사다리형의 토지로 자연림임.

(4) 인접 도로상태

1) 일련번호(1) : 지적도상 맹지이나 남서측으로 일부 현황 콘크리트 포장도로에 접함.
2) 일련번호(2~4) : 지적도상 맹지이며 인접지를 통하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1~4) 공히 농림지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

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)

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.

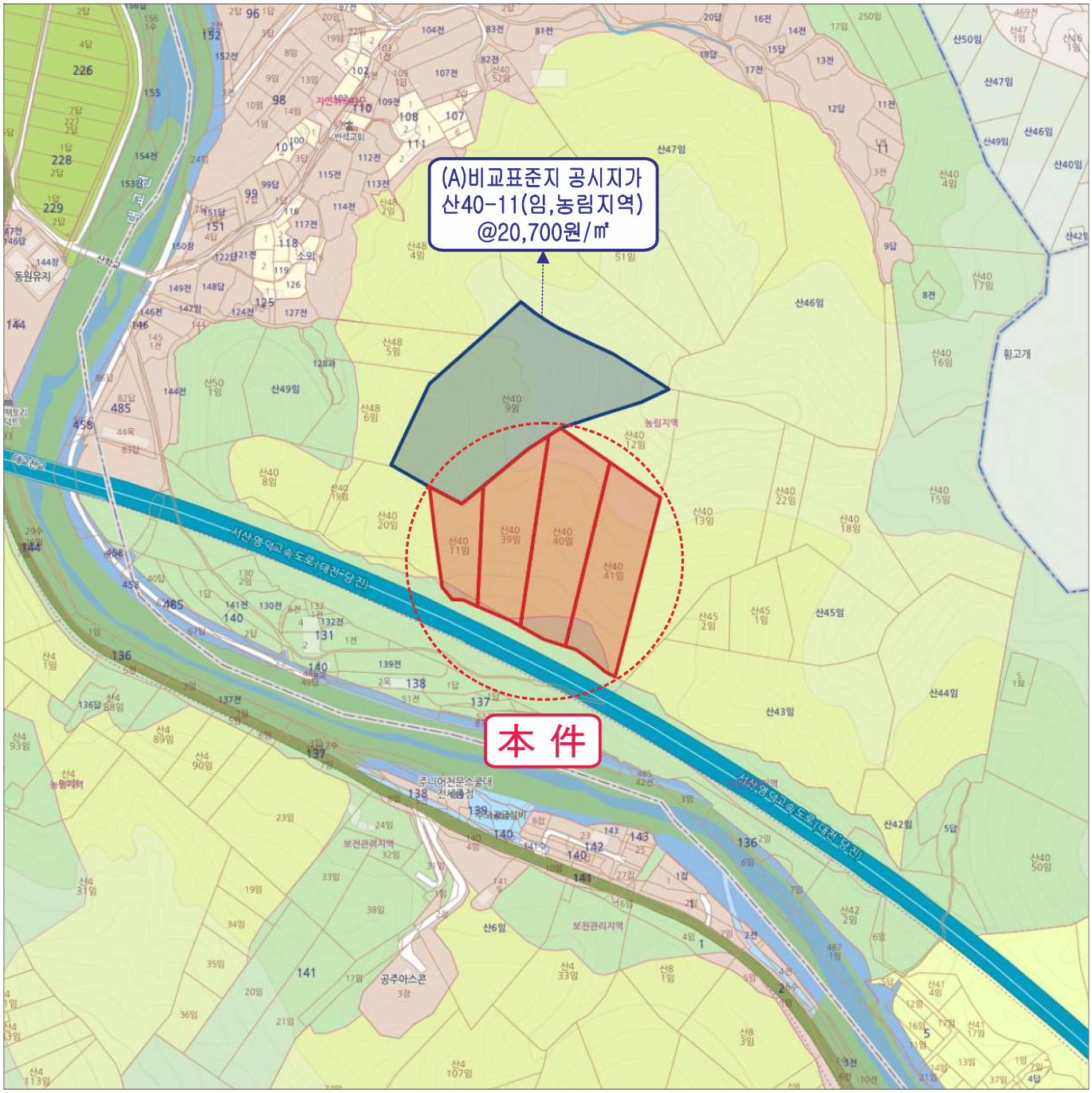
2) 일련번호(4)와 인접지 경계부분에 후첨 '사진용지'와 같은 분묘로 추정되는 봉분이 소재하는바, 경매 진행 및 입찰시 참고 바람.

위 치 도

N

S

소 재 지	세종특별자치시 장군면 봉안리 산40-11 외

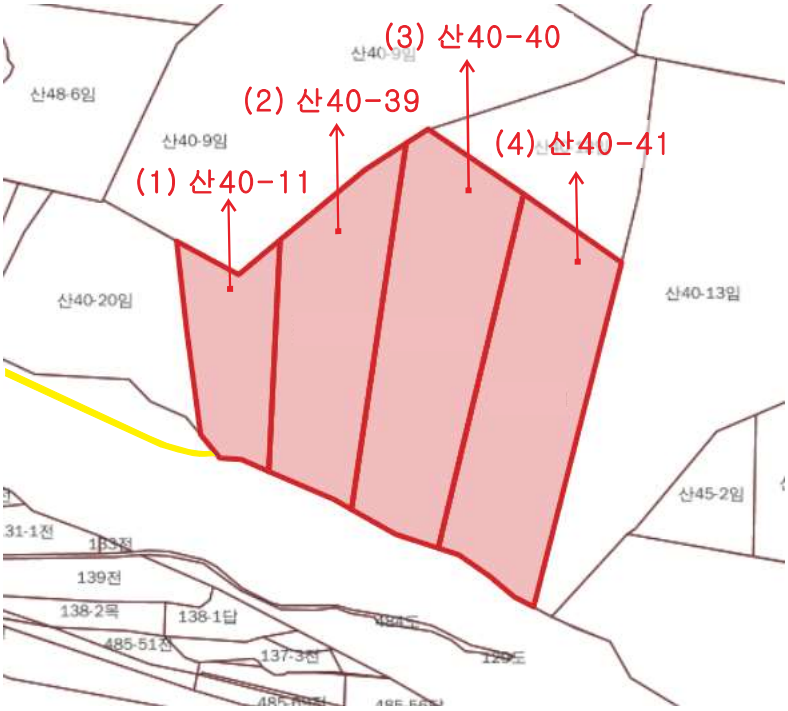


지적 및 건물개황도

N

S

No Scale



(1~4)_

(1)_

(2)_

(3)_

(4)_