

# 감정평가서

건명	홍병순 소유물건 (2025타경1337)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
감정서번호	통일충남H250307-3002호

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.

(주)통일감정평가법인 충남지사

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 무 순

(주)통일감정평가법인 충남지사 지사장 박무순 (서명또는인)

감정평가액	사역칠천오십팔만칠천일백칠십원정 (₩470,587,170.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍병순 (2025타경1337)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.17 ~ 2025.03.19	2025.03.19		
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
		별	지	참	조	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사				(인)	
	정 주 영					

# (토지)감정평가표

감정평가내역	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	462	토지	570.03	-	470,587,170
		4.93				
		229x-----				
		229				
		72.01				
		3,344x-----				
		3,344				
		3.73				
		173x-----				
		173				
		2.5				
		116x-----				
		116				
		6.12				
		284x-----				
		284				
		1.92				
		89x-----				
		89				
		16.82				
		781x-----				
		781				
		이	하	여	백	
	합계					₩470,587,170

# 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	세종특별자치시 장군면 대교리	370-46	대	보전관리지역	462	462	953,000	440,286,000	
2	동소	370-12	도로	보전관리지역	4.93 229x---- 229	4.93	311,000	1,533,230	홍병순 지분
3	동소	370-24	도로	보전관리지역	72.01 3,344x----- 3,344	72.01	311,000	22,395,110	홍병순 지분
4	동소	370-7	도로	보전관리지역	3.73 173x---- 173	3.73	311,000	1,160,030	홍병순 지분
5	동소	370-9	도로	계획관리지역	2.5 116x--- 116	2.5	332,000	830,000	홍병순 지분
6	동소	367-1	도로	생산관리지역	6.12 284x---- 284	6.12	315,000	1,927,800	홍병순 지분
7	동소	367-2	도로	생산관리지역	1.92 89x---- 89	1.92	315,000	604,800	홍병순 지분
8	동소	420-12	도로	농림지역	16.82 781x----- 781	16.82	110,000	1,850,200	홍병순 지분
<b>합 계</b>								<b>₩470,587,170.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 세종특별자치시 장군면 대교리 소재 "대교1리마을회관" 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원의 경매 목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치

가. 본건은 감정평가에 관한규칙 제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말합니다.

### 4. 평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례비교법에 의해 그 합리성을 검토합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사 실시기간 내용 및 기준시점

### 가. 실지조사기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 03월 17일부터 2025년 03월 19일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

### 나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 03월 19일로 하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의하였습니다.

나. 본건 기호(2~8) 토지는 공유지분 토지로서 의뢰부분의 위치 확인이 곤란한 바, 토지전체를 기준으로 평가하되 귀 제시목록상 의뢰 면적(홍병순 소유지분)에 의하여 평가 가격을 결정하였습니다.

다. 본건 기호(2~8) 토지는 현황 "도로" 로 이용중인 바, 이를 감안하여 평가하였습니다.

라. 본건 기호(3) 토지 지상 일부에는 후첨 "사진용지" 와 같이 현장조사결과 타인 소유의 철거 및 이동이 가능한 컨테이너 1동(사무실)이 소재하여 평가외 하였으니 업무 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

마. 본건의 정확한 위치 및 경계확인은 측량을 요하는 사항인 바, 귀 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	세종 특별 자치시 장군면 대교리	370-46	대	462.0	보전 관리	주거 나지	사다리 완경사	439,100
2	세종 특별 자치시 장군면 대교리	370-12	도로	229x 4.93/229	보전 관리	도로	부정형 평지	146,300
3	세종 특별 자치시 장군면 대교리	370-24	도로	3344x 72.01/334 4	보전 관리	도로	부정형 완경사	146,300
4	세종 특별 자치시 장군면 대교리	370-7	도로	173x 3.73/173	보전 관리	도로	부정형 평지	146,300
5	세종 특별 자치시 장군면 대교리	370-9	도로	116x 2.5/116	계획 관리	도로	부정형 평지	146,300
6	세종 특별 자치시 장군면 대교리	367-1	도로	284x 6.12/284	생산 관리	도로	부정형 완경사	146,300

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
7	세종 특별 자치시 장군면 대교리	367-2	도로	89x 1.92/89	생산 관리	도로 등	부정형 완경사	146,300
8	세종 특별 자치시 장군면 대교리	420-12	도로	781x 16.82/781	농림	도로	세장형 평지	38,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가격의 산정

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 평가방법

본건 평가대상토지는 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건 대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 그 공시기준일로부터 가격시점까지의 관계법령에 의한 본건 토지의 이용계획, 지가변동률, 생산자물가지수, 기타 본건 토지의 위치, 지목, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가격형성요인과 인근지역의 지가수준, 평가전례 등을 종합적으로 비교검토하여 평가하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

본건 토지의 인근지역에 소재하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지로서 지리적으로 가능한 근접한 표준지를 선정하되, 기준시점 이전에 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2025.01.01 기준의 공시지가 표준지를 선정하였습니다.

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	세종특별자치시 장군면 대교리	370-52	대	506	보전 관리	주거 나지	소로 한면	사다리 완경사	455,600
B	세종특별자치시 장군면 대교리	326-6	대	179	계획 관리	단독 주택	세로 (가)	세장형 평지	460,600
C	세종특별자치시 장군면 대교리	335-16	대	1,059	생산 관리	단독 주택	세각 (가)	세장형 완경사	370,700
D	세종특별자치시 장군면 대교리	421-7	답	2,384	농림	답	세로 (가)	세장형 평지	121,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

#### 1) 지가변동률

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
세종특별자치시	보전관리	2025.01.01 ~ 2025.03.19	0.176 (1.00176)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.070 $(1 + 0.00070) * (1 + 0.00070 * 47/31)$ ≒ 1.00176
	계획관리		0.400 (1.00400)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.159 $(1 + 0.00159) * (1 + 0.00159 * 47/31)$ ≒ 1.00400
	생산관리		0.378 (1.00378)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.150 $(1 + 0.00150) * (1 + 0.00150 * 47/31)$ ≒ 1.00378
	농림		0.290 (1.00290)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.115 $(1 + 0.00115) * (1 + 0.00115 * 47/31)$ ≒ 1.00290

※2025년 02월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 01월분 지가변동률을 연장 적용합니다.

#### 라. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시 됩니다.(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

< 주택지대 >

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 농경지대 >

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개, 배수의 양부 등
		수해, 기타재해의 위험성 등
		인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
기호(2) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.00	0.300
기호(3) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.00	0.300
기호(4) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.00	0.300
기호(5) /비교표준지(B)	1.00	1.00	0.95	0.30	1.00	1.00	0.285
기호(6) /비교표준지(C)	1.00	1.00	0.96	0.30	1.00	1.00	0.288
기호(7) /비교표준지(C)	1.00	1.00	0.96	0.30	1.00	1.00	0.288
기호(8) /비교표준지(D)	-	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330

#### 결정의견

기호(1) : 비교표준지(A) 대비 경사 등 획지조건에서 열세합니다.  
 기호(2,3,4) : 비교표준지(A) 대비 형상 및 도로로 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.  
 기호(5) : 비교표준지(B) 대비 인근토지(단지)의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 열세, 형상 및 도로로 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.  
 기호(6,7) : 비교표준지(C) 대비 인근토지(단지)의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 열세, 형상 및 도로로 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.  
 기호(8) : 비교표준지(D) 대비 도로로 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례(98두6067 (1998.07.10), 2003다3807(2004.05.14)) 등에서 인정되는 점을 참작하고 동일수급권을 포함한 인근지역의 평가선례 및 거래사례 등을 참작함으로써, 공시지가와 인근지가수준과의 차이를 보정하고 인근지역 내 평가선례 및 거래사례와의 형평성, 가격의 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 및 인근 평가사례

[출처: 감정평가정보검색]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	단가 (원/㎡)	평가목적
#1	세종특별 자치시 장군면 대교리	22*-**	대	보전 관리	2025.01.16	992,000	경매
#2	세종특별 자치시 장군면 대교리	3**	대	계획 관리	2024.11.12	1,160,000	경매
#3	세종특별 자치시 장군면 대교리	8*-*	대	생산 관리	2022.06.28	813,000	시가 참고
#4	세종특별 자치시 장군면 대교리	42*-**	답	농림	2023.02.06	320,000	농지 매입
#5	세종특별 자치시 장군면 대교리	37*-**	대	보전 관리	2024.03.08	900,000	담보
#6	세종특별 자치시 장군면 대교리	370-46	대	보전 관리	2023.03.31	939,000	시가 참고 (본건1)
#7	세종특별 자치시 장군면 대교리	370-46	대	보전 관리	2022.08.23	935,000	담보 (본건1)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 및 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래시점	단가 (원/㎡)	비고
#a	세종 특별 자치시 장군면 대교리	7*-***	대	보전 관리	2023.11.10	994,610	-
#b	세종 특별 자치시 장군면 대교리	51*-**	대	계획 관리	2021.09.16	1,317,280	-
#c	세종 특별 자치시 장군면 대교리	9*-*	답	생산	2023.05.05	885,650	-
#d	세종 특별 자치시 장군면 대교리	34*-*	전	농림	2022.01.22	320,280	-
#e	세종 특별 자치시 장군면 대교리	370-46 외 7필지	본건 (1,2~8(지분))		2022.08.08	₩450,000,000 (@789,432) 일괄매매	

4) 그 밖의 요인 분석

가) 비교사례의 선택

상기의 평가선례 및 거래사례는 본건 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 것으로서 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경 등이 동일, 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 바, 상기 평가전례 < 기호 #1, #2, #3, #4 > 를 기준하여 보정치를 산정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례의 시점수정

[세종특별자치시 지가변동률]

기호	시점수정기간	시점수정치	비교
#1	2025.01.16 ~ 2025.03.19	1.00142	보전관리지역
#2	2024.11.12 ~ 2025.03.19	1.00718	계획관리지역
#3	2022.06.28 ~ 2025.03.19	1.06001	생산관리지역
#4	2023.02.06 ~ 2025.03.19	1.04522	농림지역

다) 지역요인 비교

비교사례는 제반 가격형성요인이 유사한 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00).

라) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 비교표준지의 가로조건, 접근조건, 환경/자연조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등을 비교 검토하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
비교표준지(A) /비교사례(#1)	1.00	1.00	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045
비교표준지(B) /비교사례(#2)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(C) /비교사례(#3)	1.05	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.271
비교표준지(D) /비교사례(#4)	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

### 결정의견

비교표준지(A) : 비교사례(#1) 대비 인근토지(단지)의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 우세, 경사 등 획지조건에서 우세하여 전반적으로 우세합니다.

비교표준지(B) : 비교사례(#2) 대비 대등시 됩니다.

비교표준지(C) : 비교사례(#3) 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건에서 우세, 인근토지(단지)의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 우세, 형상 등 획지조건에서 우세합니다.

비교표준지(D) : 비교사례(#4) 대비 대등시 됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 비교사례 기준 기준시점 비교표준지가격

비교 표준지	비교사례		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)				
A	#1	992,000	1.00142	1.00	1.045	1,038,112
B	#2	1,160,000	1.00718	1.00	1.000	1,168,329
C	#3	813,000	1.06001	1.00	1.271	1,095,333
D	#4	320,000	1.04522	1.00	1.000	334,470

바) 공시지가 기준 기준시점 표준지 가격

표준지 공시지가		시점수정	산출단가 (원/㎡)
기호	단가 (원/㎡)		
A	455,600	1.00176	456,402
B	460,600	1.004	462,442
C	370,700	1.00378	372,101
D	121,000	1.0029	121,351

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	비교사례 기준 비교표준지 가격(a)	공시지가 기준 비교표준지 가격(b)	산정 보정치(a/b)
A	1,038,112	456,402	2.275
B	1,168,329	462,442	2.526
C	1,095,333	372,101	2.944
D	334,470	121,351	2.756

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 유사토지의 평가선례, 공시지가와 지가수준과의 차이, 상기 산정된 그 밖의 요인 보정치 등을 고려하여 가격의 적정성과 형평성 및 기타 지가에 미치는 영향 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

적용 표준지		용도지역	지목	그 밖의 요인 보정치
기호	소재지			
A	세종특별자치시 장군면 대교리 370-52	보전 관리	대	2.27
B	세종특별자치시 장군면 대교리 326-6	계획 관리	대	2.52
C	세종특별자치시 장군면 대교리 335-16	생산 관리	대	2.94
D	세종특별자치시 장군면 대교리 421-7	농림	답	2.75

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 토지단가 산정

대상 토지	표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	455,600	1.00176	1.00	0.920	2.27	953,150	953,000
2	A	455,600	1.00176	1.00	0.300	2.27	310,810	311,000
3	A	455,600	1.00176	1.00	0.300	2.27	310,810	311,000
4	A	455,600	1.00176	1.00	0.300	2.27	310,810	311,000
5	B	460,600	1.00400	1.00	0.285	2.52	332,126	332,000
6	C	370,700	1.00378	1.00	0.288	2.94	315,066	315,000
7	C	370,700	1.00378	1.00	0.288	2.94	315,066	315,000
8	D	121,000	1.00290	1.00	0.330	2.75	110,126	110,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상 토지	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	462.00	953,000	440,286,000	-
2	4.93	311,000	1,533,230	홍병순 지분
3	72.01	311,000	22,395,110	"
4	3.73	311,000	1,160,030	"
5	2.50	332,000	830,000	"
6	6.12	315,000	1,927,800	"
7	1.92	315,000	604,800	"
8	16.82	110,000	1,850,200	"
합 계			<u>470,587,170</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 거래사례의 선정

#### 1) 본건 및 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	거래시점	단가(원/㎡)	비고
#a	세종특별자치시 장군면 대교리	7*-***	대	492.0	보전관리	2023.11.10	994,610	-
#b	세종특별자치시 장군면 대교리	51*-**	대	353.0	계획관리	2021.09.16	1,317,280	-
#c	세종특별자치시 장군면 대교리	9*-*	답	446.0	생산	2023.05.05	885,650	-
#d	세종특별자치시 장군면 대교리	34*-*	전	1,405.0	농림	2022.01.22	320,280	-
#e	세종특별자치시 장군면 대교리	370-46 외 7필지	본건 (1,2~8(지분))			2022.08.08	₩450,000,000 (@789,432) 일괄매매	

#### (2) 인근 거래사례의 선정

평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례 < 기호 #a, #b, #c, #d > 를 선정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계장의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

### 다. 시점수정

[세종특별자치시 지가변동률]

거래 사례	시점수정기간	시점수정치	비고
#a	2023.11.10 ~ 2025.03.19	1.02853	보전관리지역
#b	2021.09.16 ~ 2025.03.19	1.16262	계획관리지역
#c	2023.05.05 ~ 2025.03.19	1.04465	생산관리지역
#d	2022.01.22 ~ 2025.03.19	1.09662	농림지역

### 라. 지역요인 비교

거래사례는 제반 가격형성요인이 유사한 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

< 주택지대 >

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 농경지대 >

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개, 배수의 양부 등
		수해, 기타재해의 위험성 등
		인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
기호(1) /거래사례(#a)	1.07	1.00	0.95	0.92	1.00	1.00	0.935
기호(2) /거래사례(#a)	1.07	1.00	0.95	0.30	1.00	1.00	0.305
기호(3) /거래사례(#a)	1.07	1.00	0.95	0.30	1.00	1.00	0.305
기호(4) /거래사례(#a)	1.07	1.00	0.95	0.30	1.00	1.00	0.305
기호(5) /거래사례(#b)	1.00	0.85	0.85	0.30	1.00	1.00	0.217
기호(6) /거래사례(#c)	1.00	1.00	1.10	0.31	1.00	1.00	0.341
기호(7) /거래사례(#c)	1.00	1.00	1.10	0.31	1.00	1.00	0.341
기호(8) /거래사례(#d)	-	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330

#### 결정의견

기호(1) : 거래사례(#a) 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건에서 우세하나, 인근토지(단지)의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 열세, 경사 등 획지조건에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.

기호(2,3,4) : 거래사례(#a) 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건에서 우세, 토지(단지)의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 열세, 형상 및 도로로 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.

기호(5) : 거래사례(#b) 대비 인근교통시설 및 상가와와의 접근성 등 접근조건에서 열세, 인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 열세, 형상 및 도로로 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.

기호(6,7) : 거래사례(#c) 대비 인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 우세, 형상 및 도로로 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.

기호(8) : 거래사례(#d) 대비 도로로 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

(1) 토지단가 산정

대상 토지	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	#a	994,610	1.00	1.028530	1.00	0.935	956,492	956,000
2	#a	994,610	1.00	1.028530	1.00	0.305	312,011	312,000
3	#a	994,610	1.00	1.028530	1.00	0.305	312,011	312,000
4	#a	994,610	1.00	1.028530	1.00	0.305	312,011	312,000
5	#b	1,317,280	1.00	1.162620	1.00	0.217	332,335	332,000
6	#c	885,650	1.00	1.044650	1.00	0.341	315,491	315,000
7	#c	885,650	1.00	1.044650	1.00	0.341	315,491	315,000
8	#d	320,280	1.00	1.096620	1.00	0.330	115,904	116,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 토지	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	462.00	956,000	441,672,000	-
2	4.93	312,000	1,538,160	홍병순 지분
3	72.01	312,000	22,467,120	"
4	3.73	312,000	1,163,760	"
5	2.50	332,000	830,000	"
6	6.12	315,000	1,927,800	"
7	1.92	315,000	604,800	"
8	16.82	116,000	1,951,120	"
합 계			<u>472,154,760</u>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	440,286,000	441,672,000	-
2	1,533,230	1,538,160	-
3	22,395,110	22,467,120	-
4	1,160,030	1,163,760	-
5	830,000	830,000	-
6	1,927,800	1,927,800	-
7	604,800	604,800	-
8	1,850,200	1,951,120	-
<b>합 계</b>	<b>470,587,170</b>	<b>472,154,760</b>	

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액 결정

대상 토지	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	462.00	953,000	440,286,000	-
2	4.93	311,000	1,533,230	홍병순 지분
3	72.01	311,000	22,395,110	"
4	3.73	311,000	1,160,030	"
5	2.50	332,000	830,000	"
6	6.12	315,000	1,927,800	"
7	1.92	315,000	604,800	"
8	16.82	110,000	1,850,200	"
<b>합 계</b>			<b>470,587,170</b>	

### 3. 감정평가액 결정 의견

본건은 세종특별자치시 장군면 대교리 소재 "대교1리마을회관" 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원의 경매 목적의 감정평가로서, 토지의 위치·형상·지세·면적 및 주위환경 등에 따른 당해 토지의 효용성, 인근 평가전례 및 거래가격수준 등을 고려하여 감정평가하였는 바, 본건 평가목적 등을 고려할 때 감정평가금액이 적정한 것으로 판단됩니다.

# 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 대교리 소재 "대교1리마을회관" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 전원주택단지, 축사, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 사다리형의 완경사지로서, 현황 "주거나지" 상태입니다.
- 기호(2,4,5) : 부정형의 평지로서, 현황 "도로" 상태입니다.
- 기호(3,6) : 부저형의 완경사지로서, 현황 "도로" 상태입니다.
- 기호(7) : 부정형의 완경사지로서, 현황 "도로 등(법면)" 상태입니다.
- 기호(8) : 사다리형의 평지로서, 현황 "도로" 상태입니다.

## (4) 인접 도로상태

- 기호(1) : 현황 서측으로 기호(3)의 소로한면 도로와 접합니다.
- 기호(2~8) : 현황 단지 내부 도로로 기호(8) 동측으로 폭 약 5~6m 내외의 아스콘 도로와 연결됩니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 보전관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

# 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) |                |

기호(2) : 보전관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호(3) : 보전관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호(4) : 보전관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지입니다.

기호(5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호(6) : 생산관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호(7) : 생산관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호(8) : 농림지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 하천구역<하천법>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적개황도 및 사진용지" 참고하여 주시기 바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

-

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

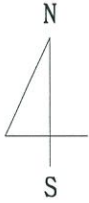
### 1) 임대관계

- 미상입니다.

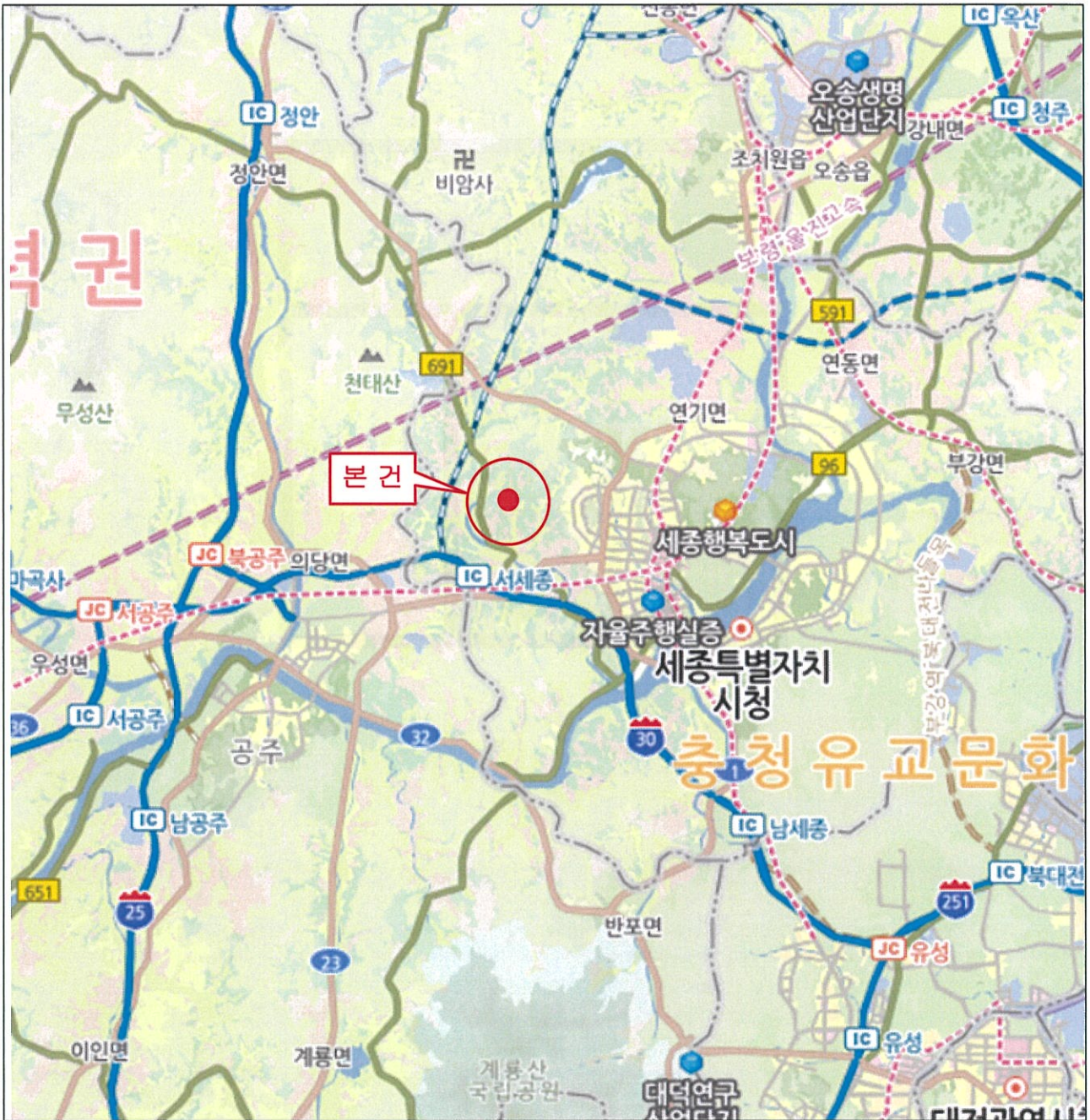
### 2) 기타

- 본건의 정확한 위치 및 경계확인은 측량을 요하는 사항인 바, 귀 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

# 광역위치도



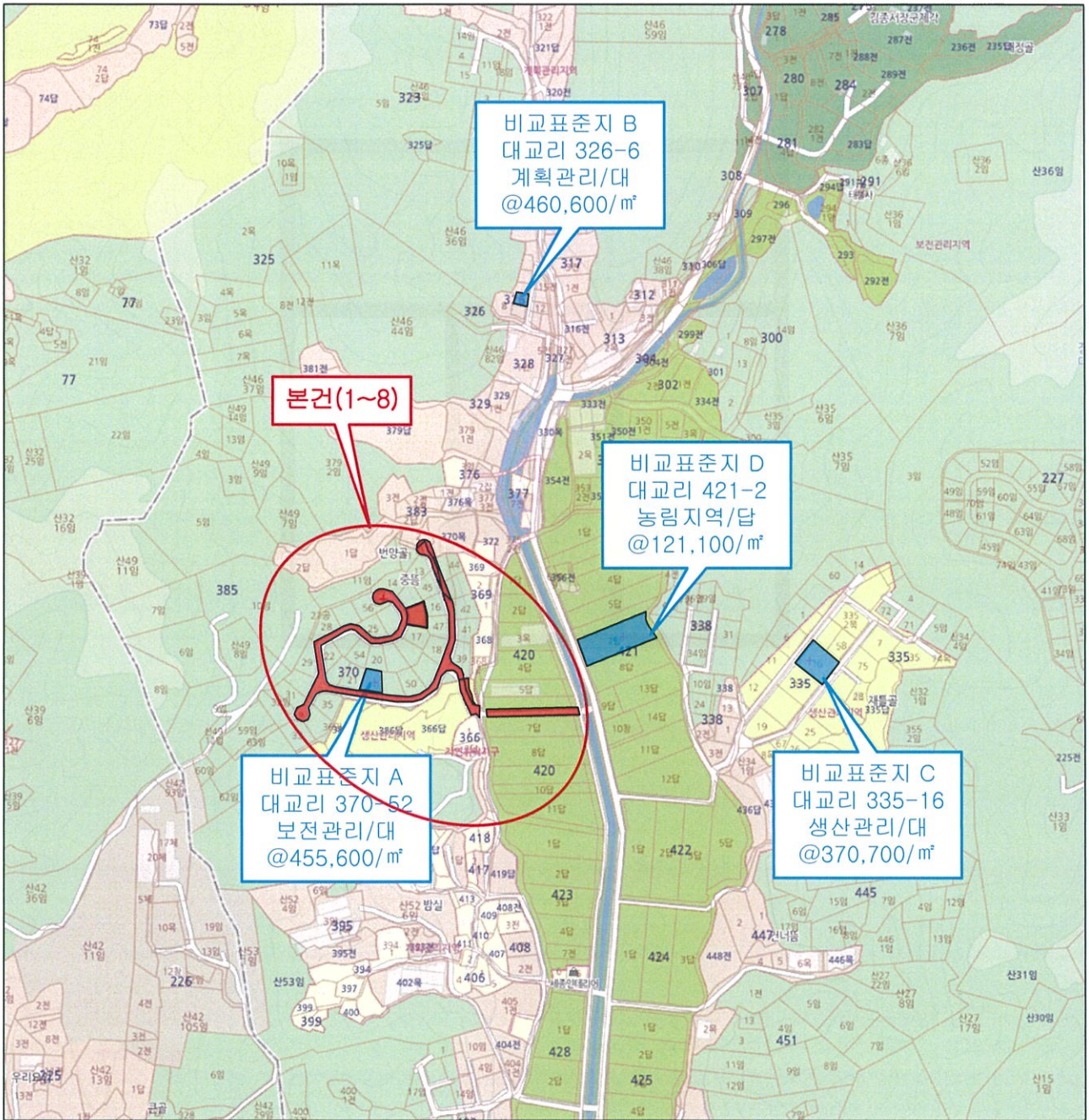
소재지	세종특별자치시 장군면 대교리 370-46 외 7필지
-----	------------------------------



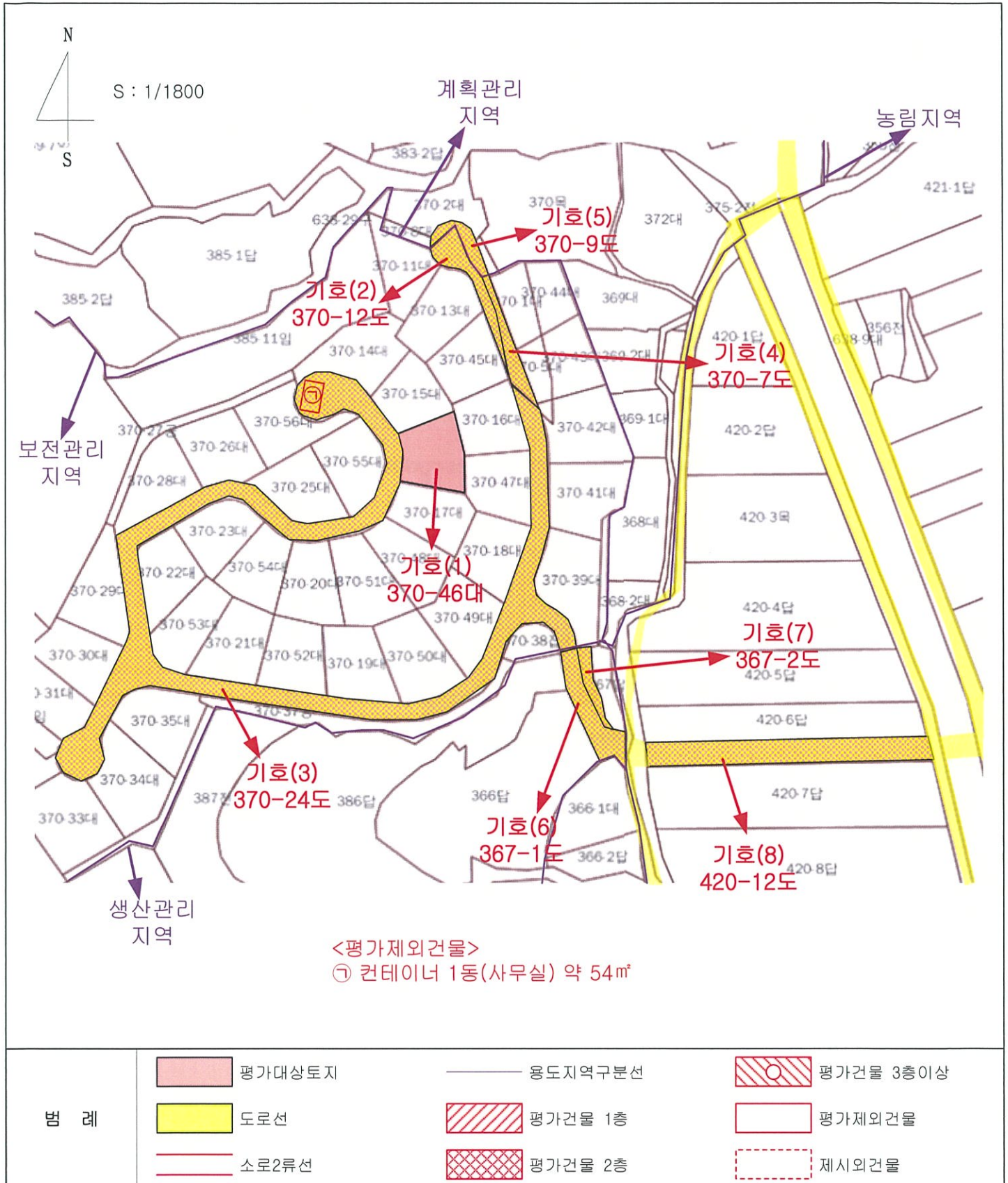
# 상 세 위 치 도



소재지	세종특별자치시 장군면 대교리 370-46 외 7필지
-----	------------------------------



# 지 적 개 황 도



# 사진용지



본건 남동측 전경 및 주위환경



기호(1) 남측에서 촬영



기호(1) 서측부분 촬영



기호(2,5) 남측에서 촬영

# 사 진 용 지



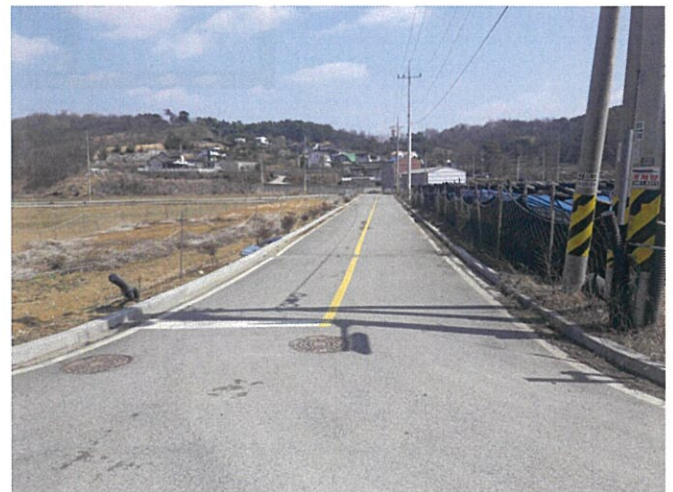
기호(3) 북측부분 촬영



기호(3) 동측부분 및 기호(4) 남측에서 촬영



기호(6,7) 남측에서 촬영



기호(8) 서측에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 단지 남동측 내부 촬영



본건 단지 남측 내부 촬영



본건 단지 내부 동측 촬영