

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대전지방법원

건명 : 김진성 소유물건(2025타경3858)

감정평가서 번호 : 하나 250930-15-201



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 대전충청지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 042-484-0701 Fax : 042-484-1993

대전광역시 서구 둔산북로36 409호 (둔산동, 대영프라자)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대전충청지사

감정평가사

지사장

이현만

(인)

장필순

(인)

감정평가액	사역이천오백칠십만육천팔백원정 (₩425,706,800.-)					
의뢰인	대전지방법원		감정평가 목적		경매	
제출처	경매3계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김진성 (2025타경3858)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 10. 02		2025. 10. 02	2025. 10. 02
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	12,351.11 1,653x----- 14,004	토지	1,457.9	292,000	425,706,800
		이	하	여	백	
	합계					₩425,706,800.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	세종특별자치시 연서면 국촌리	산34-7	임야	계획관리지역	12351.11 1,653 X ---- 14004	1,457.9	292,000	425,706,800	귀 제시 매각지분
소 계								₩425,706,800	
합 계								₩425,706,800.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 연서면 국촌리 소재 '국촌1구 마을회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 2일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 일련번호 1)은 전체 면적 1653m² 중 일부(지분 12351.11/14004)만의 감정평가 건으로, 전체를 기준으로 단가를 산정한 후 귀 제시목록에 따라 면적사정하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건 임지상 자생중인 경제적 가치가 희박할 것으로 판단되는 활잡목 등은 일반적인 부동산 거래 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- ③ 본건의 지적경계 등은 항공사진, 지적도, 목측 등에 의거 개략적으로 확인 하였으며, 정확한 지적 경계 등은 필요시 측량을 요함.
- ④ 현장조사시 별도의 분묘가 포착되지 않았으나, 잡목 등에 의해 육안으로 확인이 어려운 무연 분묘가 소재할 가능성이 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	세종특별자치시 연서면 국촌리 산34-7	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	자연림
	지 목	임야
	면 적	1,653㎡ 중 지분 일부(12351.11/14004)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	연서면 국촌리 산34-7	1,653 X (12,351.11 / 14,004)	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	50,700

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)	비고
A	연서면 국촌리 산27	3,868	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	39,400	-

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 계획관리 지역	1.834	세종특별자치시 (25.01.01~25.10.02) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.574 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.248 $(1 + 0.01574) * (1 + 0.00248 * 32/31) \approx 1.01834$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	본건은 비교표준지 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 비교표준지 대비 지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.260	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 "자연림"	마을주변 야산지대	맹지~세로변	220,000-350,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 상승세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	연서면 국촌리 산34-7	1,653	계획관리	임야 자연림	2024.02.29	법원경매	228,000	-

토지: 376,884,000원,

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	연서면 국촌리 산34-5	827	계획관리	임야 자연림	2024.06.25	법원경매	249,000	-
(3)	연서면 국촌리 산34-1	7,052	계획관리	임야 자연림	2024.06.25	법원경매	283,000	-
(4)	연서면 국촌리 산34-3	12,138	계획관리	임야 자연림	2024.08.10	법원경매	346,000	-
(5)	연서면 국촌리 산38-2	5,653	계획관리	임야 자연림	2023.12.18	담보	239,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	연서면 국촌리 산24-2	계획관리 임야/토지임야	1,137,000,000원 (@ 363,000원/m ²)	2021.12.28 -	3,134m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,137,000,000원 / 3,134m ² ≒ 363,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

(바) 경매 동향

용도별	세종시 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	64,748,217,360	31,393,389,465	48.5	552	96	17.4
임야	31,846,286,560	16,001,425,485	50.2	221	33	14.9

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	249,000	1.03462	1.000	0.900	231,858		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	5.778	5.77
	39,400	1.01834	-	-	40,122		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)를 선정함.

²⁾시점수정(2024.06.25 ~ 2025.10.02, 계획관리지역) : 3.462% (1.03462)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.90	1.00	1.00	1.00	0.900

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	39,400	1.01834	1.000	1.260	5.77	291,699	292,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	연서면 국촌리 산24-2	계획관리 임야/토지임야	1,137,000,000원 (@ 363,000원/m ²)	2021.12.28 -	3,134m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,137,000,000원 / 3,134m ² ≈ 363,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	14.340	세종특별자치시 (21.12.28~25.10.02) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.965 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 6.054 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 2.392 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 3.269 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.574 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.248 $(1 + 0.00965 * 4/31) * (1 + 0.06054) * (1 + 0.02392)$ $* (1 + 0.03269) * (1 + 0.01574) * (1 + 0.00248 * 32/31)$ ≈ 1.1434

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.85	본건이 사례 대비 임도의 폭 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	본건이 사례 대비 지세, 경사 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.723	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	363,000	1.000	1.14340	1.000	0.723	300,084	300,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	292,000	300,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	425,706,800 원
	합 계	425,706,800 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상 기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

·

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 연서면 국촌리 소재 '국촌1구 마을회관' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 기존주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 농촌지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형상의 완경사지로 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

인접 필지를 경유하여 접근가능하며, 지적도 상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) :계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 임지상 자생중인 경제적 가치가 희박할 것으로 판단되는 활잡목 등은 일반적인 부동산 거래 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

.

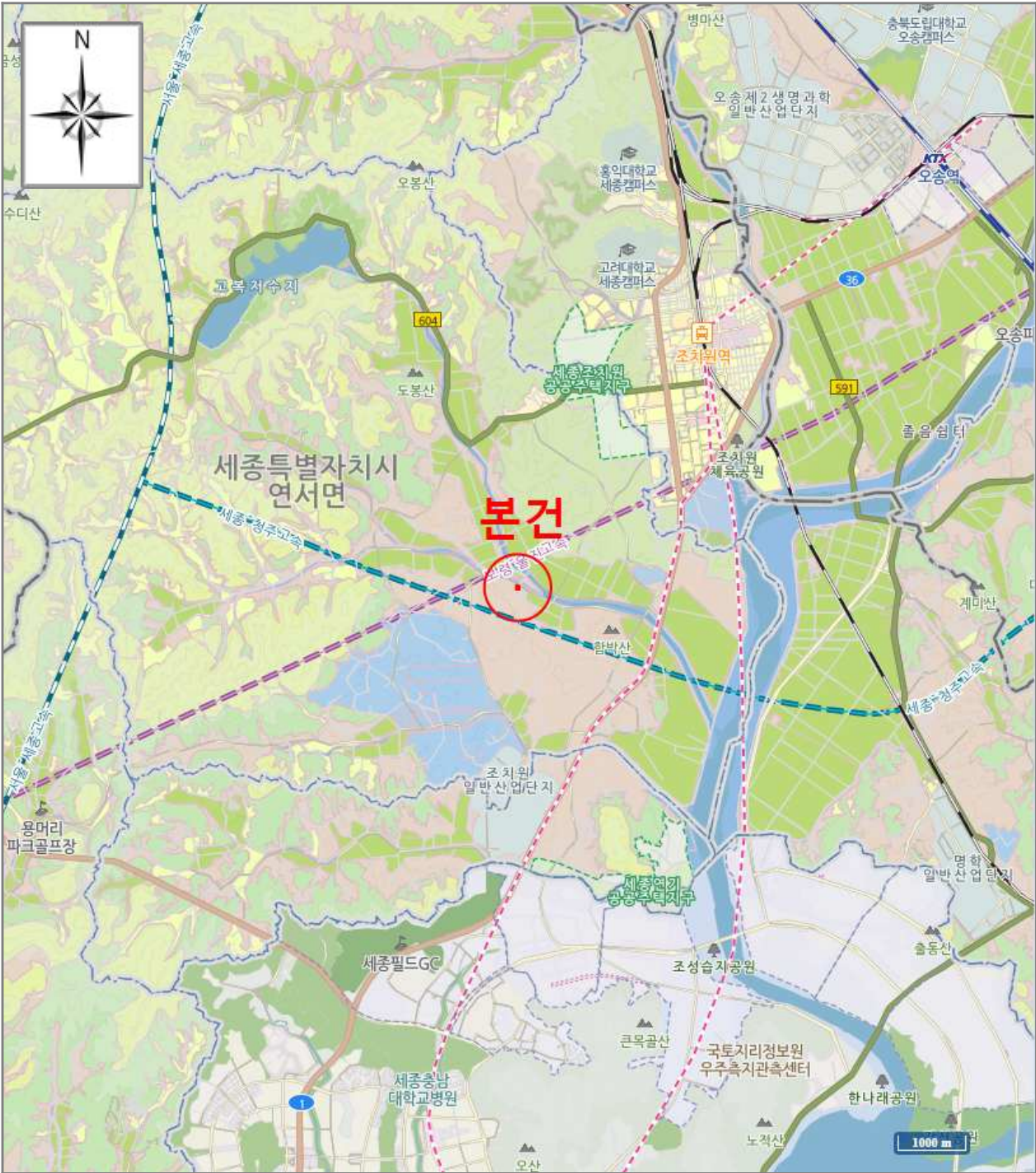
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

현장조사시 별도의 분묘가 포착되지 않았으나, 잡목 등에 의해 육안으로 확인이 어려운 무연 분묘가 소재할 가능성이 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

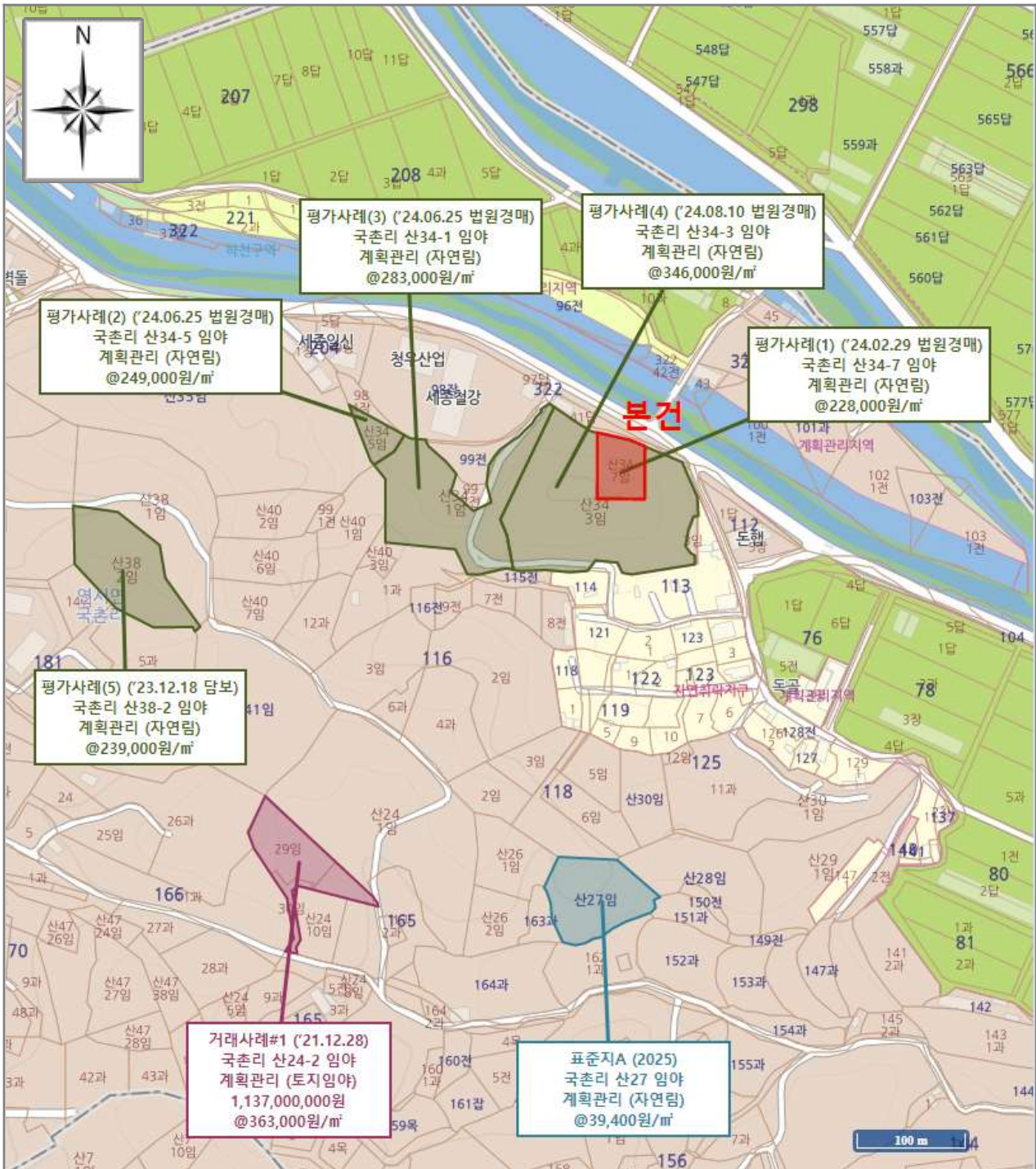
광역위치도

소재지	세종특별자치시 연서면 국춘리 산34-7
-----	-----------------------



가격참고도

소재지	세종특별자치시 연서면 국촌리 산34-7
-----	-----------------------



[범례]

■ 본건

■ 표준지

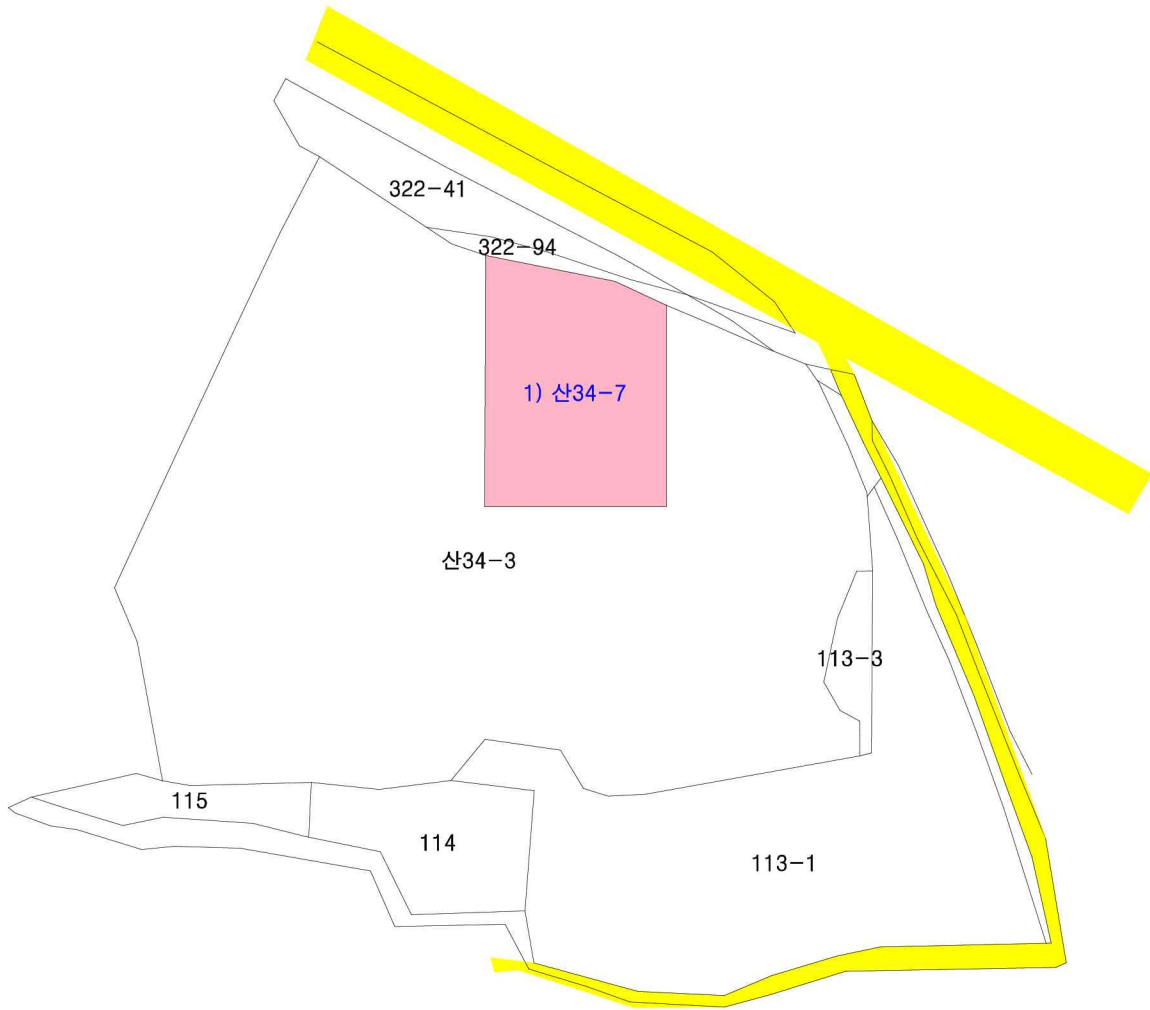
■ 평가사례

■ 거래사례


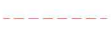

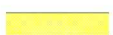





지적 및 건물개황도



S = 1 / 1,500



1) 산34-7: 1,653㎡ 중 지분 일부(12,351.11/14,004)

범 례	 평가대상 토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가 제외 건물
	 계획 도로 선	 평가건물 2층	 제시 외 건물

사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 연서면 국촌리 산34-7



본건 전경 [북측에서 촬영]



주위 환경



본건 전경 [남측에서 촬영]



주위 환경