

# 감정평가서

## Appraisal Report


주식회사 드림리더스 소유물건  
(2025타경3597)

NF2025-0709-0002

2025-07-18

대전지방법원 경매10계

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.

 나라감정평가법인

전화:(042)471-8816 전송:(042)471-9993



( ) 가

가	가	가	가	가
			78 1872	( )
( )		가		( )

가	(₩4,149,819,680.-)				
		가	( )		
	10	가	가		
	(2025 3597)	가	-		
	-	2025.07.17	2025.07.09~ 2025.07.17	2025.07.18	
가	(公簿)( )			가	
	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	가	
	6,160.52		6,160.52	-	4,149,819,680
					₩4,149,819,680.-

가	가	가	가	가
			宋孝楚	( )

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	세종특별자치시 장군면 봉안리 216-7 외 8필지		
물건종류	토지	건물구조	-
용도지역	계획관리지역	이용상황	-
개별공시지가	@163,200원/㎡ 외	도로조건	세로(가) 외

## 2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	6,160.52	-	4,149,819,680	100%
합계			₩4,149,819,680.-	100%

## 3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	마을주변 야산지대	토지임야	세로변	@600,000~@900,000	실거래가 자료 및 현장조사 등.

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 장군면 봉안리 소재 "봉안교차로" 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- ① 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- ② 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 17일자임.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 07월 09일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 17일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- 본건 기호(1~5, 9)는 위치 확인이 되지 않은 공유지분의 토지로서 전체 면적을 기준으로 가격 산정 후 지분 비율에 따라 면적 사정하여 감정평가 하였음.
- 본건 지상에 소재하는 수목은 전체 가격에 미치는 영향이 미미한 바 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

세종특별자치시 장군면 봉안리 216-7 외 8필지

토 지								
기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	봉안리 216-7	임야	873 X (3,798,340 / 18,490,820)	도로등	계획 관리	-	부정형 완경사지	234,800
2	봉안리 216-8	임야	613 X (2,527,970 / 12,793,310)	도로등	계획 관리	-	부정형 완경사지	234,800
3	봉안리 216-14	임야	293 X (1,186,980 / 6,114,910)	도로등	계획 관리	-	부정형 완경사지	234,800
4	봉안리 216-19	임야	295 X (1,214,250 / 6,156,650)	도로등	계획 관리	-	부정형 완경사지	234,800
5	봉안리 216-42	도로	888 X (8,523,754 / 22,239,960)	도로등	계획 관리	-	부정형 완경사지	234,800
6	봉안리 216-43	임야	1,653	토지임야	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사지	163,200
7	봉안리 216-53	임야	1,653	토지임야	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사지	163,200
8	봉안리 216-54	임야	2,096	토지임야	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사지	163,200
9	봉안리 216-59	임야	13 X (3,798,340 / 18,490,820)	도로등	계획 관리	-	부정형 완경사지	234,800
<b>합 계</b>			<b>6,160.52</b>	기호(1~5, 9)는 (주)드림리더스 지분				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지가액 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 감정평가 방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2) 비교 표준지 선정

##### (1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

##### (2) 표준지공시지가

[세종특별자치시 장군면]

[공시기준일 : 2025. 01. 01]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	봉안리 306	임야	1,033	토지임야	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사지	285,900
#B	봉안리 216-48	대	654	단독주택	계획 관리	세로 (가)	정방형 완경사지	711,800

##### (3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하여 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 계획관리지역	1.171	세종특별자치시 (25.01.01~25.07.17 ) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.911 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.170 $( 1 + 0.00911 ) * ( 1 + 0.00170 * 47/31 ) \approx 1.01171$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용함.

### 4) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

【임야지대】

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 개별요인 비교

기호/표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	용도 지대
1 / #A	-	1.00	0.88	-	1.00	1.00	<b>0.880</b>	임야지대
2 / #A	-	1.00	0.88	-	1.00	1.00	<b>0.880</b>	임야지대
3 / #A	-	1.00	0.88	-	1.00	1.00	<b>0.880</b>	임야지대
4 / #A	-	1.00	0.88	-	1.00	1.00	<b>0.880</b>	임야지대
5 / #A	-	1.00	0.88	-	1.00	1.00	<b>0.880</b>	임야지대
6 / #A	-	1.00	1.35	-	1.00	1.00	<b>1.350</b>	임야지대
7 / #A	-	0.87	1.41	-	1.00	1.00	<b>1.227</b>	임야지대
8 / #A	-	0.90	1.39	-	1.00	1.00	<b>1.251</b>	임야지대
9 / #A	-	1.00	0.88	-	1.00	1.00	<b>0.880</b>	임야지대

### 결정 의견

- 기호(1~5)는 비교표준지 대비 자연조건(인근환경, 형상, 경사, 이용상황 등) 열세함.
- 기호(6)은 비교표준지 대비 자연조건(인근환경, 형상, 경사, 이용상황 등) 우세함.
- 기호(7)은 비교표준지 대비 접근조건(도로 등) 열세하고 자연조건(인근환경, 형상, 경사, 이용상황 등) 우세함.
- 기호(8)은 비교표준지 대비 접근조건(도로 등) 열세하고 자연조건(인근환경, 형상, 경사, 이용상황 등) 우세함.
- 기호(9)는 비교표준지 대비 자연조건(인근환경, 형상, 경사, 이용상황 등) 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 가격자료

#### 가) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	개별공시지가 (원/㎡)		기준시점
(1)	봉안리 306	임야	계획관리	세로(가)	524,000	541,292,000	민사소송
		1,033	토지임야	부정형/ 완경사	266,700		2023.11.21

- ▶ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적
- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	세종특별자치시 장군면 봉안리 201-44				
	구분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토지	계획관리	임야	1,876	277,700	2,042,000,000
	건물	-	-	-	-	2024.09.08
토지단가		2,042,000,000 / 1,876 = @1,090,000원/m <sup>2</sup>				
		거래가격/토지면적=토지거래단가				
토지특성		부정형 완경사, 세로(가)				
건물구조		토지만의 거래임.				

- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = 거래가격 ÷ 토지면적
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

## 다) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
계획관리	마을주변 야산지대	토지임야	없음	@600,000~ @900,000	실거래가 자료 및 현장조사 등.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 인근 유사 부동산의 낙찰율

용도별	세종 세종시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	27,492,239,495	15,679,195,485	57.0	164	28	17.1

▶ 출처 : 인포케어

## (4) 보정치 산정

### 가) 선정방식(표준지공시지가 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

### 나) 사례선정

선정 사례	감정평가사례 (1)
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A의 격차율 산정

감정평가 사례기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
감정평가사례 (1)	524,000	1.00	1.05037	1.000	1.000	550,393	1.902
#A	285,900	-	1.01171	-	-	289,248	
사정보정	감정평가 사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【세종특별자치시 계획관리지역】 2023.11.21 ~ 2025.07.17						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000		
- 사례가 비교표준지임.							

## (5) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.90
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 90% 상향 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7) 토지 시산가액 산정

### (1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	285,900	1.01171	1.000	0.880	1.90	483,622	<b>484,000</b>
2	285,900	1.01171	1.000	0.880	1.90	483,622	<b>484,000</b>
3	285,900	1.01171	1.000	0.880	1.90	483,622	<b>484,000</b>
4	285,900	1.01171	1.000	0.880	1.90	483,622	<b>484,000</b>
5	285,900	1.01171	1.000	0.880	1.90	483,622	<b>484,000</b>
6	285,900	1.01171	1.000	1.350	1.90	741,920	<b>742,000</b>
7	285,900	1.01171	1.000	1.227	1.90	674,323	<b>674,000</b>
8	285,900	1.01171	1.000	1.251	1.90	687,513	<b>688,000</b>
9	285,900	1.01171	1.000	0.880	1.90	483,622	<b>484,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비고
1	179.33	484,000	86,795,720	-
2	121.13	484,000	58,626,920	-
3	56.87	484,000	27,525,080	-
4	58.18	484,000	28,159,120	-
5	340.34	484,000	164,724,560	-
6	1,653	742,000	1,226,526,000	-
7	1,653	674,000	1,114,122,000	-
8	2,096	688,000	1,442,048,000	-
9	2.67	484,000	1,292,280	-
<b>합계</b>	<b>6,160.52</b>	-	<b>₩4,149,819,680.-</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2) 거래사례 선정

거래 사례 #1	소재지	세종특별자치시 장군면 봉안리 201-44				
	구분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가	거래가격(원)
		용도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토지	계획관리	임야	1,876	277,700	2,042,000,000
	건물	-	-	-	-	2024.09.08
토지단가	2,042,000,000 / 1,876 = @1,090,000원/m <sup>2</sup>					
	거래가격/토지면적=토지거래단가					
토지특성	부정형 완경사, 세로(가)					
건물구조	토지만의 거래임.					

- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
-----------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

### 4) 시점수정

거래사례 기호	구 분	기 간	지가변동율(%)	시점수정치
#1	세종특별자치시 계획관리지역	2024.09.08 ~ 2025.07.17	2.048	1.02048

### 5) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 개별요인 비교

기호/사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	용도 지대
1 / #1	-	1.00	0.45	-	1.00	1.00	<b>0.450</b>	임야지대
2 / #1	-	1.00	0.45	-	1.00	1.00	<b>0.450</b>	임야지대
3 / #1	-	1.00	0.45	-	1.00	1.00	<b>0.450</b>	임야지대
4 / #1	-	1.00	0.45	-	1.00	1.00	<b>0.450</b>	임야지대
5 / #1	-	1.00	0.45	-	1.00	1.00	<b>0.450</b>	임야지대
6 / #1	-	1.00	0.69	-	1.00	1.00	<b>0.690</b>	임야지대
7 / #1	-	0.86	0.74	-	1.00	1.00	<b>0.636</b>	임야지대
8 / #1	-	0.89	0.72	-	1.00	1.00	<b>0.641</b>	임야지대
9 / #1	-	1.00	0.45	-	1.00	1.00	<b>0.450</b>	임야지대

### 결정 의견

- 기호(1~5)는 사례대비 자연조건(인근환경, 경사, 형상, 이용상황 등) 열세함.
- 기호(6)은 사례대비 자연조건(인근환경, 경사, 형상, 이용상황 등) 열세함.
- 기호(7)은 사례대비 접근조건(도로 등) 및 자연조건(인근환경, 경사, 형상, 이용상황 등) 열세함.
- 기호(8)은 사례대비 접근조건(도로 등) 및 자연조건(인근환경, 경사, 형상, 이용상황 등) 열세함.
- 기호(9)는 사례대비 자연조건(인근환경, 경사, 형상, 이용상황 등) 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,090,000	1.00	1.02048	1.000	0.450	500,545	<b>501,000</b>
2	1,090,000	1.00	1.02048	1.000	0.450	500,545	<b>501,000</b>
3	1,090,000	1.00	1.02048	1.000	0.450	500,545	<b>501,000</b>
4	1,090,000	1.00	1.02048	1.000	0.450	500,545	<b>501,000</b>
5	1,090,000	1.00	1.02048	1.000	0.450	500,545	<b>501,000</b>
6	1,090,000	1.00	1.02048	1.000	0.690	767,503	<b>768,000</b>
7	1,090,000	1.00	1.02048	1.000	0.636	707,437	<b>707,000</b>
8	1,090,000	1.00	1.02048	1.000	0.641	712,999	<b>713,000</b>
9	1,090,000	1.00	1.02048	1.000	0.450	500,545	<b>501,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비고
1	179.33	501,000	89,844,330	-
2	121.13	501,000	60,686,130	-
3	56.87	501,000	28,491,870	-
4	58.18	501,000	29,148,180	-
5	340.34	501,000	170,510,340	-
6	1,653	768,000	1,269,504,000	-
7	1,653	707,000	1,168,671,000	-
8	2,096	713,000	1,494,448,000	-
9	2.67	501,000	1,337,670	-
<b>합계</b>	<b>6,160.52</b>	-	<b>₩4,312,641,520.-</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 토지가액의 결정

### 1) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	4,149,819,680	4,312,641,520	-

### 2) 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비고
1	179.33	484,000	86,795,720	-
2	121.13	484,000	58,626,920	-
3	56.87	484,000	27,525,080	-
4	58.18	484,000	28,159,120	-
5	340.34	484,000	164,724,560	-
6	1,653	742,000	1,226,526,000	-
7	1,653	674,000	1,114,122,000	-
8	2,096	688,000	1,442,048,000	-
9	2.67	484,000	1,292,280	-
<b>합계</b>	<b>6,160.52</b>	-	<b>₩4,149,819,680.-</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	6,160.52	-	4,149,819,680	-
합 계			₩4,149,819,680.-	-

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	세종특별 자치시 장군면 봉안리	216-7	임야	계획관리지역	3,798,340 873x----- 18,490,820	179.33	484,000	86,795,720	(주)드림 리더스 지분
2	상동	216-8	임야	계획관리지역	2,527,970 613x----- 12,793,310	121.13	484,000	58,626,920	(주)드림 리더스 지분
3	상동	216-14	임야	계획관리지역	1,186,980 293x----- 6,114,910	56.87	484,000	27,525,080	(주)드림 리더스 지분
4	상동	216-19	임야	계획관리지역	1,214,250 295x----- 6,156,650	58.18	484,000	28,159,120	(주)드림 리더스 지분
5	상동	216-42	도로	계획관리지역	8,523,754 888x----- 22,239,960	340.34	484,000	164,724,560	(주)드림 리더스 지분
6	상동	216-43	임야	계획관리지역	1,653	1,653	742,000	1,226,526,000	
7	상동	216-53	임야	계획관리지역	1,653	1,653	674,000	1,114,122,000	

## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
8	상동	216-54	임야	계획관리지역	2,096	2,096	688,000	1,442,048,000	
9	상동	216-59	임야	계획관리지역	3,798,340 13x----- 18,490,820	2.67	484,000	1,292,280	(주)드림 리더스 지분
	합 계						₩4,149,819,680.-		
		이	하	여		백			

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 봉안리 소재 "봉안교차로" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 마을주변 야산지대로서 주변으로 야산, 단독주택, 음식점 등이 소재 하는바 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 혹은 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통 상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1~5,9)는 인접지와 완경사를 이루고 있는 부정형의 토지로서 현황 '도로등'으로 이용중임.  
기호(6~8)는 인접지와 완경사를 이루고 있는 부정형의 토지로서 현황 '토지임야'임.

## (4) 인접 도로상태

기호(6)은 북측으로 로폭 약4미터의 포장도로가 소재함.  
기호(7,8)은 지적도상 남동측으로 로폭 약2~3미터의 도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2,3,4,6,7,8,9) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 준보전산지, 중점경관관리구역임.  
기호(5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 중점경관관리구역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## 토지 감정평가 요항표

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

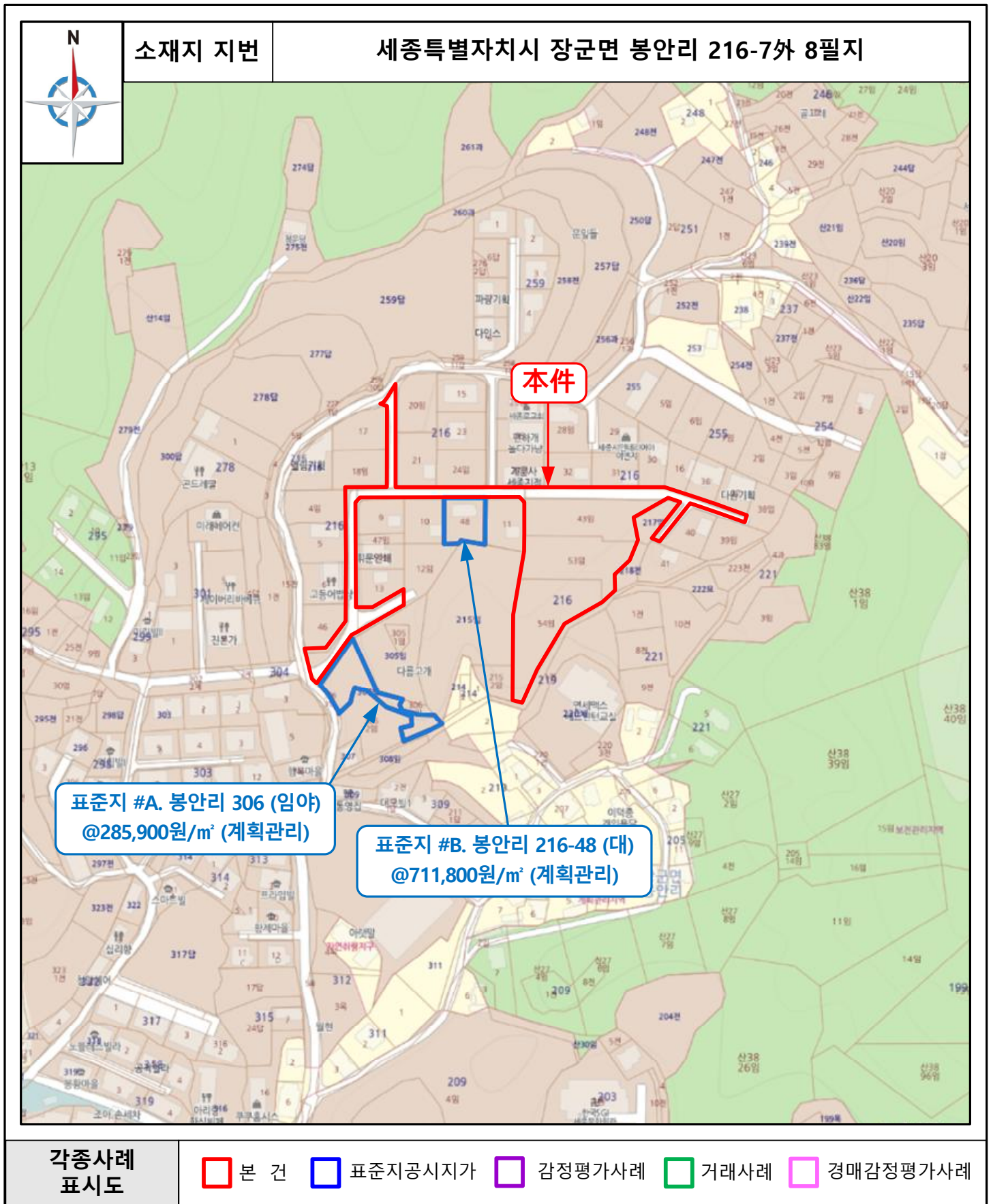
기호(1,2,3,4,9)는 공부상 지목이 '임야'이나 현황 '도로등'임.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

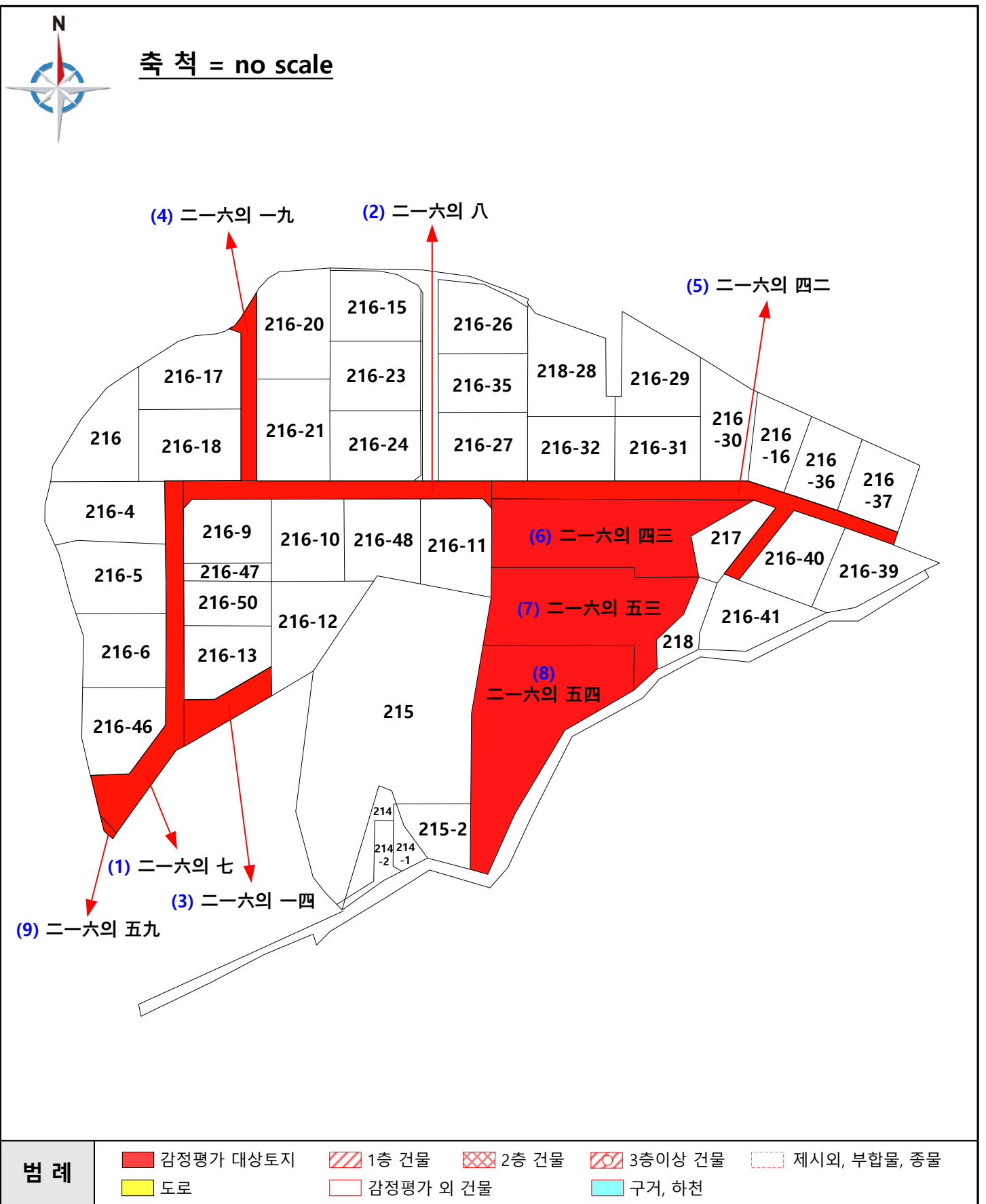
임대관계 미상이며, 기타없음.



# 상세 위치도



# 지 적 개 황 도



# 사 진 용 지



기호(1,9) 전경



기호(2) 전경

# 사 진 용 지



기호(3) 전경



기호(4) 전경

# 사 진 용 지



기호(5) 전경



기호(6) 전경

# 사 진 용 지



기호(7) 전경



기호(8) 전경