감 정 평 가 서

의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 안창헌
건 명	주식회사 늘품라이프 외 2명 소유물건(2024타경110470)
감정서번호	DSAC-2405-010

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.

다성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 녹 규

감정평가액	구십이억일천칠백삼십일만삼천구백구십원정(₩9,217,313,990.-)		
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 안창헌	감정평가목적	법원경매(강제경매)
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 경매5계
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 늘품라이프 외 2명 (2024타경110470)	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
		2024.09.06	2024.06.01 ~ 2024.09.06 / 2024. 09. 09

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	11,828.750	토지	11,828.750	-	9,207,433,990
	제시외물건	15식	제시외물건	15식	-	9,880,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩9,217,313,990

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 연서면 월하리, 봉암리 및 쌍류리에 소재하는 부동산으로서, 대전지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

〈 토 지 - 세종특별자치시 연서면 〉

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	월하리	608-8	대	553	자연녹지지역, 준공업지역	사다리형, 완경사	78,600
2	월하리	612-22	전	572	준공업지역	사다리형, 완경사	355,300
3	월하리	608-13	임야	111	자연녹지지역	부정형, 평지	73,500
4	월하리	611-4	대	465	준공업지역	사다리형, 완경사	363,000
5	월하리	611-2	대	495	준공업지역	사다리형, 완경사	328,500
6	월하리	612-20	도로	532	준공업지역	사다리형, 완경사	207,700
7	월하리	612-8	전	660	준공업지역, 자연녹지지역	사다리형, 완경사	198,100
8	월하리	608-11	임야	91	자연녹지지역	부정형, 완경사	73,500
9	월하리	608-12	임야	64	자연녹지지역	부정형, 완경사	73,500
10	월하리	612-15	전	499	준공업지역	사다리형, 완경사	207,700
11	월하리	612-16	전	1263	준공업지역	사다리형, 완경사	196,800
12	월하리	612-24	전	202	자연녹지지역, 준공업지역	사다리형, 완경사	199,500
13	월하리	612-9	임야	160	준공업지역	사다리형, 완경사	180,800
14	월하리	612-21	도로	285	준공업지역	부정형, 완경사	196,800
15	월하리	612-18	전	531	준공업지역	사다리형, 완경사	363,000

*기호 1, 19는 제시목록상 지목은 '임야와 전' 이나 기준시점기준 지목은 '대'로 변경되었고, 기호 20은 지목 '전'에서 '도로'로, 기호 21, 24는 '임야'에서 '도로'로 변경되었음.

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
16	월하리	612-1	전	359	준공업지역	사다리형, 완경사	207,700
17	월하리	612-25	전	3	준공업지역	사다리형, 완경사	355,300
18	월하리	612-19	전	259	준공업지역	사다리형, 완경사	196,800
19	월하리	608-6	대	3	자연녹지지역	사다리형, 완경사	155,300
20	월하리	608-5	도로	244.125	자연녹지지역	사다리형, 완경사	158,000
21	월하리	608-9	도로	285.250	자연녹지지역, 준공업지역	사다리형, 완경사	98,700
22	월하리	612-14	전	505	준공업지역	사다리형, 완경사	207,700
23	월하리	611-3	전	151	준공업지역	사다리형, 완경사	189,800
24	월하리	608-10	도로	1257.375	자연녹지지역	부정형, 완경사	73,500
25	쌍류리	101-4	과수원	286	생산관리지역	사다리형, 평지	92,200
26	봉암리	198-4	답	1020	계획관리지역	세장형, 평지	314,800
27	월하리	612-26	전	261	자연녹지지역	사다리형, 완경사	-
28	쌍류리	126-5	답	297	생산관리지역	사다리형, 평지	92,200
29	월하리	612-3	전	316	자연녹지지역	사다리형, 완경사	209,200
30	월하리	612-23	전	99	자연녹지지역	사다리형, 완경사	209,200

*기호 1, 19, 기호 2, 17, 기호 4, 15 기호 5, 13, 18, 23 기호 12, 16, 30은 현재 하나의 대지로 조성완료되거나 조성중단된 토지로서 현황 및 도로상황, 평가목적 등을 고려하여 일단의 토지로서의 형상·지세를 기재하였음.

*주위의 지형지세를 기준하여 완경사지로 기재하였으나, 상기의 이행지는 평탄화 작업이 진행된 토지로서 고지로 볼 수도 있음.

*기호 20, 21, 24은 2인 이상의 공유토지로서 '총면적 X 소유(제시)지분비율[소유(제시)지분/총지분]'로 산정된 면적의 소수점 넷째자리에서 절사하여 소수점 셋째자리까지 기재하였음.

나. 주위환경

주변은 주택, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

다. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

< 기호 1 >
도시지역, 자연녹지지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법> 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 2, 4, 5, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 22, 23, >
도시지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 3, 8, 9 >
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법> 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 6 >
도시지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따라 위치를 지정하여 공고한 도로(지정면적:532㎡ / 세종특별자치시 공고 제2021-109호) 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 7, 12 >
도시지역, 자연녹지지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>,군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장· 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 13 >
도시지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 14 >
도시지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따라 위치를 지정하여 공고한 도로 (지정면적: 285㎡ / 세종특별자치시 조치원읍 공고 제2021-5호) 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 19 >
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법> 토지거래계약에관한허가구역, 영농여건불리농지에 지정되어 있음.

< 기호 20 >
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따라 위치를 지정하여 공고한 도로 (지정면적: 279㎡ / 세종특별자치시 조치원읍 공고 제2021-5호) 토지거래계약에관한허가구역, 영농여건불리농지에 지정되어 있음.

< 기호 21 >
도시지역, 자연녹지지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따라 위치를 지정하여 공고한 도로 (지정면적: 1763㎡ / 세종특별자치시 조치원읍 공고 제2021-5호) 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 24 >
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따라 위치를 지정하여 공고한 도로 (지정면적: 1763㎡ / 세종특별자치시 조치원읍 공고 제2021-5호) 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 25, 28 >
생산관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 지정되어 있음.

< 기호 26 >
계획관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 지정되어 있음.

< 기호 27, 29, 30 >
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법> 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 06일로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본 건은 2024년 06월 03일부터 2024년 09월 06일까지 수일간 실지조사를 실시하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.
(기호 1, 19는 제시목록상 지목은 '임야와 전' 이나 기준시점기준 지목은 '대'로 변경되었고, 기호 20은 지목 '전'에서 '도로'로, 기호 21, 24는 '임야'에서 '도로'로 변경되어 기준시점의 공부를 기준하였음.)

나. 본건 토지 등의 지적 경계 및 이용 상황, 제시외 물건 등은 항공사진 및 목측에 의하여 판단 후 평가하였으나, 정확한 이용 상황 및 경계파악은 측량이 필요하며, 측량에 따라 경계 및 이용 상황 등이 변경될 경우 가격변동이 있을 수 있음.

다. 본건 기호 1 및 19 토지상 건물이 소재하나 귀원제시에 따라 본사건과 「2024타경9068」 건물(본건 기호 1, 19 토지상)에 대한 임의경매사건이 병합되어 진행될 것을 고려하여 상기 건물이 경매에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 가액을 별도로 기재하지 아니하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

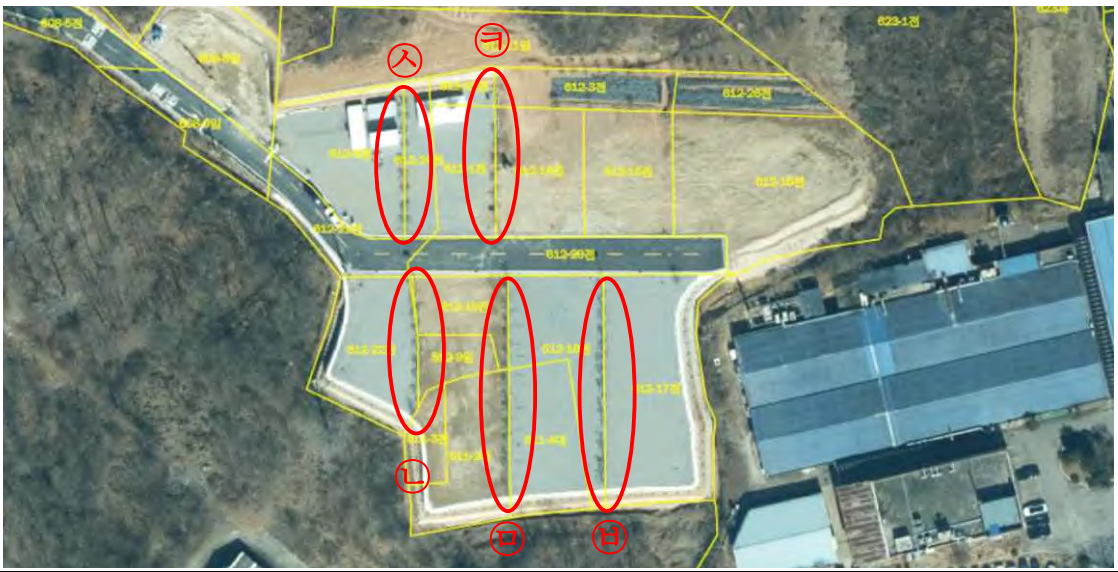
라. 본건 토지상 아래의 제시외 물건이 소재하여 귀원제시사항에 따라 토지감정평가명세표에 그 가액을 기재하고, 제시외 수목이 제외되어 토지의 소유권의 행사가 제한될 경우의 가액을 기재하였는 바. 경매진행시 참고하시기 바람.

㉠ 관정, '기호 1, 19 일단지' 토지상
㉡ 수목, 수목(소나무 9주), '기호 2, 17 일단지' 와 '기호 5, 13, 18, 23일단지' 경계상
㉢ 수목, 수목(소나무 및 대추나무등 약 20여주), 기호 3 토지상
㉣ 비닐하우스(약 24㎡), 기호 3토지 및 인접토지 월하리 598-1번지 토지상
㉤ 수목, 수목(소나무 15주),
'기호 4, 15 일단지' 와 '기호 5, 13, 18, 23일단지' 경계상
㉥ 수목, 수목(소나무 9주), '기호 4, 15 일단지' 와 '인접토지 612-17번지' 경계상
㉦ 수목, 수목(소나무 9주), '기호 7' 과 '기호 12, 16, 30 일단지' 경계상
㉧ 수목, 수목(소나무 1주), '기호 8' 토지상
㉨ 수목, 수목(소나무 3주), '기호 9' 토지상
㉩ 수목, 수목(소나무 2주), '기호 10' 토지상
㉪ 수목, 수목(소나무 4주), '기호 12, 16, 30 일단지' 와 '기호 22' 경계상
㉫ 수목, 수목(소나무 1주), '기호 22' 토지상
㉬ 수목, 수목(측백나무 등 약 30여주), '기호 26' 토지상
㉭ 수목, 수목(소나무 등 약 10여주), '기호 27' 토지상
㉮ 수목, 수목(소나무 등 약 10여주), '기호 29' 토지상

마. 상기의 제시외 물건 ㉡, ㉤, ㉥, ㉦, ㉪ 은 현장조사시 '기호 7' 과 '기호 12, 26, 30' 등의 토지를 점유하는 자가 '조성공사시 경계를 측량하여 경계를 표시하기 위해 경계상에 식재한 수목'이라고 진술하였고, 위성지도나 육안으로는 어느 토지 상의 식재된 수목이라고 명확하게 확인할 수 없는 상황인바, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

[귀 제시사항에 따라 경계에 있는 인접토지(일단지)간 2분의 1의 동일한 소유지분을 각각 소유하는 경우 가액을 각 인접토지(일단지) 기준으로 비고란에 병기함.]

경계상 수목 (감정평가사협회 프로그램상 위성지도 및 지적도 중첩)



현장사진

*상기의 지적도 중첩사진 등은 이해를 돕기위한 자료로서, 실제 경계확인은 공인된 지적측량관련기관 통하여 현장확인하여야 하고 상기의 자료는 전문기관의 측량지적결과와 오차가 발생할 수 있음에 유의하시기 바람.

현장사진

현장사진

*상기의 지적도 중첩사진 등은 이해를 돕기위한 자료로서, 실제 경계확인은 공인된 지적측량관련기관 통하여 현장확인하여야 하고 상기의 자료는 전문기관의 측량지적결과와 오차가 발생할 수 있음에 유의하시기 바람.

바. 본건 기호 25 및 기호 28토지상 수목은 현장조사시 '인근토지 쌍류리 101-11번지 및 94-15번지 점유자'가 "자신은 한장* 이며 본건기호 25 및 28을 관리하는 사람으로 본건 기호 25 및 28 토지상 수목은 자신의 소유이다." 라고 진술하였는바, 타인소유의 수목은 평가제외하되 상기 수목으로 인하여 제한받을 경우의 가액을 토지감정평가명세표비고란에 병기하였는바. 경매업무진행시 참고하시기 바람.

사. 본건 평가물건의 이용상황, 경제적가치 및 시장관행 등을 고려하여 제시외물건으로 평가하지 아니하는 본건 토지상의 관리되지 아니한 수목 등은 토지에 포함하여 평가하였고, 이동가능성을 고려하여 이동식화장실, 컨테이너, 천막, 물탱크, 건설자재 기타동산 등은 별도로 평가하지 아니하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.

아. 본건 기호 2, 17, 기호 4, 15, 기호 5, 13, 18, 23, 기호 7, 기호 10, 기호 11, 기호 12, 16, 30 및 기호 22는 조성중단된 토지로서 경매진행시점마다 건축신고(허가)의 유효성 여부, 원상회복 행정명령 등의 행정관련제반상황 확인 및 검토가 필요하다고 사료되는바, 경매 참여시 유의하시기 바람.
조성중인토지의 특성상 조성진행단계, 원상회복 등의 행정관련사항에 따라 가치가 유동적이며, 추가적인 비용이 발생할 수 있는바, 경매참여시 유의하시기 바람.

자. 본건 기호 1~24, 27, 29, 30 토지는 『군사기지 및 군사시설 보호법』상 '비행안전구역'내 토지로서 조성완료 또는 조성중인 토지의 대부분이 '활주로 기본표면 해발높이'와 상당한 표고의 차이가 있는 고지인바, 경매 참여시 필히 표고 및 위치 등에 따른 '각 필지별 건축관련사항(표면높이, 비행안전영향평가 및 높이 등에 따른 허가가능여부 등)'에 대하여 관련행정기관 및 관련 전문가의 확인 및 자문 후 참여하시기 바람.

차. 본건 토지 기호 20, 21, 24는 2인이상의 공유토지로서 지분자별 위치확인이 되지않아 전체토지를 기준으로 평균단가를 적용하되, 면적사정은 귀제시목록에 의하였음.
(본건 토지의 면적사정은 공유지분의 경우 '총면적 x 소유(제시)지분비율[소유(제시)지분/총지분]'로 산정하여 산출된 면적의 소수점 넷째자리에서 절사하여 소수점 셋째자리 까지 기재하였음.)

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 건의 경우 시장가치, 즉 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(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제14조 토지의 감정평가 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 기호 1, 19, 기호 2, 17, 기호 4, 15 기호 5, 13, 18, 23 기호 12, 16, 30은 현재 하나의 대지 등으로 조성완료되거나 조성중단된 토지로서 현황 및 도로상황, 평가목적 등을 고려할 때 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있다고 사료되어, 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 의거하여 일괄평가하였음.

Ⅳ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

(2024. 01. 01 기준)

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	연서면 월하리	535-2	잡	919	상업용	준공업	소로각지	사다리 평지	639,200.
B	연서면 월하리	591-14	과	2235	과수원	자연녹지	맹지	부정형 완경사	158,000.
C	연서면 월하리	616-2	대	365	단독	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	418,400.
D	연서면 월하리	산120	임	4166	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	58,500.
E	연서면 봉암리	198-4	답	1020	전	계획관리	세로(가)	세장형 평지	314,800.
F	연서면 쌍류리	78	과	3495	전	생산관리	소로한면	부정형 평지	133,600.

나. 비교사례의 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일유사하며 인접하여 비교성이 인정되는 표준지 **기호 "A, B, C, D, E, F"**를 선정하였음.

다. 시점수정

1) 지가변동률 (세종특별자치시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.06	0.657 (1.00657)	공업지역
2024.01.01 ~ 2024.09.06	1.622 (1.01622)	녹지지역
2024.01.01 ~ 2024.09.06	1.772 (1.01772)	생산관리
2024.01.01 ~ 2024.09.06	2.428 (1.02428)	계획관리

※ 2024년 08월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2024년 07월의 지가변동률을 연장 적용함.

2) 생산자물가상승률 (2020=100)

$$\frac{119.56\ (2024년\ 07월)}{117.56\ (2023년\ 12월)} \fallingdotseq 1.01701$$

3) 시점수정치의 결정

생산자 물가상승률은 일반경제재 전체에 대한 전국적인 변동률로 당해 지역의 지가변동을 보다 적절하게 반영하는 당해 지역의 토지가격만의 변동추이인 지가변동률을 적용하였음.

라. 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.00)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

<상업지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

<주택지대>

조건	항목	세항목
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 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	각지, 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	각지, 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

<후보지지대>

조건	항목	세항목
접근조건	교통시설과의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
	주변가로의 상태	주변간선도로와의 거리 및 가로의 종류 등
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 접면도로상태
	방위, 고저 등	방위, 경사, 고저
택지조경조건	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도
		택지로서의 유효이용도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		용도지역, 지구, 구역 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

<농경지대>

구분		
조건	**항목**	**세항목**
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타

<임야지대>

구분		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	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 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타

2) 개별요인 비교치 결정

후첨 '공시지가기준법 시산가액' 참고.
둘이상의 용도지역에 걸치는 물건의 경우 각 용도지역을 기준하여 평가하되, 시산단가 등은 각 용도지역 토지면적에 차지하는 비율을 고려하여 각 용도지역의 단가를 가중평균하여 시산단가 등을 결정하였음.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 기타요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부토정58342-398, 토관58342-471) 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작할 수 있다고 하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 평가사례 (출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가가액 (원/㎡)	비고
a	월하리 5**-*	대	준공업지역	2023.07.05	1,400,000	경매
b	월하리 1*-*	전	자연녹지	2023.10.30	614,000	경매
c	월하리 8**	대	자연녹지	2022.01.06	904,000	경매
d	월하리 산4*-**	임	자연녹지	2023.09.22	381,000	경매
e	쌍류리 9*-*	과	생산관리	2023.05.03	392,000	경매

3) 인근지역 거래사례 (출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	토지(추정) 거래가격 (원/㎡)	비고
가	월하리 5**-* (분할전)	답	준공업지역	2020.11.11	1,387,235	2필지 이상의 토지 일체거래사례
	해당필지(분할전 55*-*번지)토지배분가액: 1,200,000,000/(814+81*0.63) ≒ @1,387,235 원/㎡ 토지상황: 본매매사례는 거래당시 2필지의 토지였으나 이전등기시 1필지(55*-*번지 814㎡)가 분할되어 3필지의 토지로 등기된 상태임. 월하리 60*-*번지(81㎡) 토지는 55*-*번지에 비하여 용도지역(자연녹지지역)등의 행정적조건이 열세하며, 형상 등의 획지조건이 열세함.(0.63)					
나	월하리 3*-*외	답	자연녹지	2023.01.09	653,386	2필지 일체거래사례 일체필지기준
다	월하리 6**	대	자연녹지	2020.11.28	739,962	토지건물 일체사례
	토지추정가액: 220,000,000 - 10,590,667 = 209,409,333 (≒@739,962 원/㎡) 건물추정가액: 79.43*1,200,000*5/45 ≒10,590,667 건물상황: 벽돌구조 기와지붕, 사용승인일: 1980.02.11. 지상 1, 2층 주택 79.43㎡					
라	봉암리 6**-*	답	계획관리	2022.04.23	1,210,084	-

<table>
<tr><th>기호</th><th>소재지</th><th>지목</th><th>용도지역</th><th>거래시점</th><th>토지(추정)
거래가격
(원/㎡)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">마</td><td>쌍류리
1**-**외</td><td>과수원,
답</td><td>생산관리</td><td>2022.11.02</td><td>428,823</td><td>4필지
일체거래사례
중
2필지
사례가액</td></tr>
<tr><td colspan="6">비교사례필지(2필지 602㎡)토지배분가액:
265,000,000/(602+1/3(27.9125+20)) ≒ @428,823원/㎡
토지상황: 본매매사례는 2필지의 과수원 등의 토지와 도로로 이용중인 토지의 일체거래사례로서 도로로 이용중인 토지는 인근토지의 가액의 1/3의 가액으로 배분함.</td></tr>
<tr><td>바</td><td>봉암리
1**-*</td><td>답</td><td>계획관리</td><td>2022.03.21</td><td>1,131,687</td><td>-</td></tr>
</table>

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선택

비교사례 중 인근지역에서 본건의 평가목적, 공법상제한, 이용상황, 위치, 주위환경 등을 감안하여 본 건 평가시 비교하여 참작할 필요가 있는 아래의 비교사례와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가가액 (원/㎡)	비고
a	월하리 5**-*	대	준공업지역	2023.07.05	1,400,000	경매
b	월하리 1*-*	전	자연녹지	2023.10.30	614,000	경매
c	월하리 8**	대	자연녹지	2022.01.06	904,000	경매
d	월하리 산4*-**	임	자연녹지	2023.09.22	381,000	경매
e	쌍류리 9*-*	과	생산관리	2023.05.03	392,000	경매

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	토지(추정) 거래가격 (원/㎡)	비고
바	봉암리 1**-*	답	계획관리	2022.03.21	1,131,687	-

나) 산출 산식

$$\text{그 밖의 요인(기타요인) 보정률} = \frac{\text{비교선례(사례)기준 표준지의 가격}}{\text{표준지 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{비교선례(사례)단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	a	1,400,000	-	※1.01435	1.000	1.220※	1,732,510	2.692
표준지	A	639,200	-	1.00657	-	-	643,400	

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	b	614,000	-	※1.02202	1.000	0.889※	557,866	3.474
표준지	B	158,000	-	1.01622	-	-	160,563	

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	c	904,000	-	※1.08435	1.000	0.775※	759,696	1.786
표준지	C	418,400	-	1.01622	-	-	425,186	

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	d	381,000	-	※1.02460	1.000	0.864※	337,282	5.673
표준지	D	58,500	-	1.01622	-	-	59,449	

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	바	1,131,687	1.000	※1.09096	1.000	0.870※	1,074,124	3.331
표준지	E	314,800	-	1.02428	-	-	322,443	

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	e	392,000	-	※1.03292	1.000	1.164※	471,309	3.466
표준지	F	133,600	-	1.01772	-	-	135,967	

※ 사정보정

상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

※ 시점수정 (세종특별자치시)

기호	기간	변동률	비고
a	2023.07.05.~2024.09.06	1.435 (1.01435)	공업지역
b	2023.10.30.~2024.09.06	2.202 (1.02202)	녹지지역
c	2022.01.06.~2024.09.06	8.435 (1.08435)	녹지지역
d	2023.09.22.~2024.09.06	2.460 (1.02460)	녹지지역
바	2022.03.21.~2024.09.06	9.9096 (1.09096)	계획관리
e	2023.05.03.~2024.09.06	3.292 (1.03292)	생산관리

※ 2024년 08월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2024년 07월의 지가변동률을 연장 적용함.

※ 지역요인

사례와 표준지는 동일한 지역으로 지역요인은 동일함. (1.000)

※ 개별요인

	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
a-A	1.13	1.08	1.00	1.01	0.99	1.00	1.220
	표준지는 사례대비 지목 등의 행정적 조건이 열세하나, 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건, 각지 등의 획지조건이 우세함.						
b-B	-	0.84	1.00	1.08	0.98	1.00	0.889
	표준지는 사례대비 이용상황 등의 획지조건은 우세하나, 가로의 폭 등의 접근조건, 취락지구 등의 행정조건이 열세함.						
c-C	1.02	0.76	1.00	1.00	1.00	1.00	0.775
	표준지는 사례대비 가로의 계통 등의 가로조건이 우세함. 편의시설과의 접근성 등의 세부접근조건은 우세하나, 비행안전구역내 제한기준지점 등과 역접근성의 세부접근조건은 열세하여 전체 접근조건은 열세함.						
d-D	-	0.90	0.96	-	1.00	1.00	0.864
	표준지는 사례대비 가로의 폭 등의 접근조건, 경사 등의 자연조건이 열세함. 표준지는 비행안전구역내 지정되어 있으나 제한기준지점 등과의 위치관계, 용도지역, 이용상황 등을 고려할 때 경제적 가치에 영향을 미치는 행정적조건은 대체로 유사하다고 사료됨.						
바-E	-	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	0.870
	표준지는 사례대비 가로의 폭등의 접근조건이 열세함.						
e-F	-	1.13	1.00	1.03	1.00	1.00	1.164
	표준지는 사례대비 가로의 폭 등의 접근조건, 형상 등의 획지조건이 우세함.						

라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치의 결정은 비교사례에 의한 기타요인 보정 산정치를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인치를 아래와 같이 결정하였음.

표준지	그 밖의요인 보정치
A	2.69
B	3.47
C	1.79
D	5.67
E	3.33
F	3.47

사. 토지 단가의 결정

후첨 '공시지가기준법 시산가액' 참고.

공시지가기준법 시산가액

일련번호	소재지	지번	사정면적(㎡)	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인						격차율	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	개별요인비교내역
								가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건						
1,19	월하리	608-8, 608-6	556.00	C	418,400	1.01622	1.00	1.08	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	1.005	1.79	764,889	848,000	471,488,000	본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세함. 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 역접근성의 세부접근조건은 우세하나, 편의시설 등과의 접근성의 세부접근조건은 열세하여 전체 접근조건은 열세함. 취락지구 등의 행정적조건이 열세함
				A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.96	1.01	1.00	0.742	2.69	1,284,213			본건은 표준지대비 지목 등의 행정적조건은 우세하나, 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건, 각지 및 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건이 열세함.
2,17	월하리	612-22, 612-25	575.00	A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.90	0.96	1.00	0.661	2.69	1,144,022	1,140,000	655,500,000	본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건,각지 및 이용상황 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건이 열세함.
3	월하리	608-13	111.00	D	58,500	1.01622	1.00	-	1.50	1.50	-	1.00	1.00	2.250	5.67	758,419	758,000	84,138,000	본건토지는 표준지대비 가로의 폭, 편의시설 등과의 접근성 등의 접근조건, 표고 및 경사 등의 자연조건이 우세함.
4,15	월하리	611-4, 612-18	996.00	A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.90	0.98	1.00	0.675	2.69	1,168,253	1,170,000	1,165,320,000	본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건,각지 및 이용상황 등의 획지조건, 일단지 기준 지목 등의 행정적조건이 열세함.
5, 13, 18, 23	월하리	611-2, 612-9, 612-19, 611-3	1,065.00	A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.90	0.98	1.00	0.675	2.69	1,168,253	1,170,000	1,246,050,000	본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건,각지 및 이용상황 등의 획지조건, 일단지 기준 지목 등의 행정적조건이 열세함.
6	월하리	612-20	532.00	A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.87	0.96	0.33	0.211	2.69	365,187	365,000	194,180,000	본건의 인근토지는 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건, 각지, 이용상황 및 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건이 열세함. 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
7	월하리	612-8	660.00	A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.87	0.96	1.00	0.639	2.69	1,105,946	1,070,000	706,200,000	본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건, 각지, 이용상황 및 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건이 열세함.
				C	418,400	1.01622	1.00	1.08	0.95	1.00	0.90	0.92	1.00	0.850	1.79	646,921			본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세함. 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 역접근성의 세부접근조건은 우세하나, 편의시설 등과의 접근성의 세부접근조건은 열세하여 전체 접근조건은 열세함. 이용상황 등의 획지조건, 지목 및 취락지구 등의 행정적조건이 열세함

공시지가기준법 시산가액

일련번호	소재지	지번	사정면적(㎡)	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인						격차율	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	개별요인비교내역
								가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건						
8	월하리	608-11	91.00	D	58,500	1.01622	1.00	-	1.20	1.05	-	1.00	1.00	1.260	5.67	424,715	425,000	38,675,000	본건토지는 표준지대비 가로의 폭 등의 접근조건, 경사 등의 자연조건이 우세함.
9	월하리	608-12	64.00	D	58,500	1.01622	1.00	-	1.20	1.05	-	1.00	1.00	1.260	5.67	424,715	425,000	27,200,000	본건토지는 표준지대비 가로의 폭 등의 접근조건, 경사 등의 자연조건이 우세함.
10	월하리	612-15	499.00	A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.67	0.96	1.00	0.492	2.69	851,526	852,000	425,148,000	본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건, 각지, 이용상황 및 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건이 열세함.
11	월하리	612-16	1,263.00	A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.52	0.96	1.00	0.382	2.69	661,145	661,000	834,843,000	본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건, 각지, 이용상황 및 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건이 열세함.
12, 16, 30	월하리	612-24, 612-1, 612-23	660.00	A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.85	0.96	1.00	0.624	2.69	1,079,985	995,000	656,700,000	본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건, 각지, 이용상황 및 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건이 열세함.
				C	418,400	1.01622	1.00	1.08	0.93	1.00	0.90	0.92	1.00	0.832	1.79	633,222			본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세함. 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 역접근성의 세부접근조건은 우세하나, 편의시설 등과의 접근성의 세부접근조건은 열세하여 전체 접근조건은 열세함.이용상황 등의 획지조건, 지목 및 취락지구 등의 행정적조건이 열세함
14	월하리	612-21	285.00	A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.87	0.96	0.33	0.211	2.69	365,187	365,000	104,025,000	본건의 인근토지는 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건, 각지, 이용상황 및 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건이 열세함. 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
20	월하리	608-5	244.13	C	418,400	1.01622	1.00	1.08	0.95	1.00	1.00	0.98	0.33	0.332	1.79	252,680	253,000	61,763,620	본건의 인근토지는 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세함. 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 역접근성의 세부접근조건은 우세하나, 편의시설 등과의 접근성의 세부접근조건은 열세하여 전체 접근조건은 열세함.취락지구 등의 행정적조건이 열세함 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.

공시지가기준법 시산가액

일련번호	소재지	지번	사정면적(㎡)	표준지공시지가기호	표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인						격차율	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	개별요인비교내역
								가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건						
21	월하리	608-9	285.25	C	418,400	1.01622	1.00	1.08	0.95	1.00	1.00	0.98	0.33	0.332	1.79	252,680	338,000	96,414,500	본건의 인근토지는 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세함. 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 역접근성의 세부접근조건은 우세하나, 편의시설 등과의 접근성의 세부접근조건은 열세하여 전체 접근조건은 열세함.취락지구 등의 행정적조건이 열세함 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
				A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.87	0.96	0.33	0.211	2.69	365,187			본건의 인근토지는 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건, 각지, 이용상황 및 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건이 열세함. 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
22	월하리	612-14	505.00	A	639,200	1.00657	1.00	0.90	0.85	1.00	0.77	0.96	1.00	0.565	2.69	977,871	978,000	493,890,000	본건은 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건, 각지, 이용상황 및 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건이 열세함.
24	월하리	608-10	1,257.38	C	418,400	1.01622	1.00	1.08	0.95	1.00	1.00	0.98	0.33	0.332	1.79	252,680	253,000	318,115,870	본건의 인근토지는 표준지대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세함. 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 역접근성의 세부접근조건은 우세하나, 편의시설 등과의 접근성의 세부접근조건은 열세하여 전체 접근조건은 열세함. 취락지구 등의 행정적조건이 열세함 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
25	쌍류리	101-4	286.00	F	133,600	1.01772	1.00	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	3.47	448,217	448,000	128,128,000	본건이 취락과의 접근성 등의 세부 접근조건은 우세하나 가로의 폭 등의 가로조건 등의 세부조건은 열세하여 전체 접근조건은 열세함.
26	봉암리	198-4	1,020.00	E	314,800	1.02428	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	3.33	1,073,736	1,070,000	1,091,400,000	본건표준지로 개별요인은 동일 유사함.
27	월하리	612-26	261.00	B	158,000	1.01622	1.00	-	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850	3.47	473,580	474,000	123,714,000	본건은 표준지대비 비행안전구역내 (이용상황 및 위치 등을 감안한) 표고 등의 획지조건이 열세함.
28	쌍류리	126-5	297.00	F	133,600	1.01772	1.00	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	3.47	424,626	425,000	126,225,000	본건이 취락과의 접근성 등의 세부 접근조건은 우세하나 가로의 폭 등의 가로조건 등의 세부조건은 열세하여 전체 접근조건은 열세함.

공시지가기준법 시산가액

일련번호	소재지	지번	사정 면적 (㎡)	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인						격차율	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	개별요인비교내역
								가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건						
29	월하리	612-3	316.00	B	158,000	1.01622	1.00	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	3.47	501,437	501,000	158,316,000	본건은 표준지대비 비행안전구역내 (이용상황 및 위치 등을 감안한) 표고 등의 획지조건이 열세함.
합계			**11,828.750**	**합계**														**9,207,433,990**	

아. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

구분	기호	사정면적(㎡)				단가(원/㎡)	시산가액(원)
		총면적	소유 지분	전체 지분	사정면적		
토지 (단순 의뢰순서 기준)	1	553	1	1	553.000	848,000	468,944,000
	2	572	1	1	572.000	1,140,000	652,080,000
	3	111	1	1	111.000	758,000	84,138,000
	4	465	1	1	465.000	1,170,000	544,050,000
	5	495	1	1	495.000	1,170,000	579,150,000
	6	532	1	1	532.000	365,000	194,180,000
	7	660	1	1	660.000	1,070,000	706,200,000
	8	91	1	1	91.000	425,000	38,675,000
	9	64	1	1	64.000	425,000	27,200,000
	10	499	1	1	499.000	852,000	425,148,000
	11	1263	1	1	1,263.000	661,000	834,843,000
	12	202	1	1	202.000	995,000	200,990,000
	13	160	1	1	160.000	1,170,000	187,200,000
	14	285	1	1	285.000	365,000	104,025,000
	15	531	1	1	531.000	1,170,000	621,270,000
	16	359	1	1	359.000	995,000	357,205,000
	17	3	1	1	3.000	1,140,000	3,420,000
	18	259	1	1	259.000	1,170,000	303,030,000
	19	3	1	1	3.000	848,000	2,544,000
	20	279	7	8	244.125	253,000	61,763,620
	21	326	7	8	285.250	338,000	96,414,500
	22	505	1	1	505.000	978,000	493,890,000
	23	151	1	1	151.000	1,170,000	176,670,000
	24	1437	7	8	1,257.375	253,000	318,115,870
	25	286	1	1	286.000	448,000	128,128,000
	26	1020	1	1	1,020.000	1,070,000	1,091,400,000
	27	261	1	1	261.000	474,000	123,714,000
	28	297	1	1	297.000	425,000	126,225,000
	29	316	1	1	316.000	501,000	158,316,000
	30	99	1	1	99.000	995,000	98,505,000
합계		1,236			11,828.750		9,207,433,990

*시산가액은 "사정면적 x 시산단가"로 산정된 가액의 원단위에서 절사하여 십원단위까지 기재하였음.

구분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
토지 (일단지 기준)	1, 19	556	848,000	471,488,000
	2, 17	575	1,140,000	655,500,000
	3	111	758,000	84,138,000
	4, 15	996	1,170,000	1,165,320,000
	5, 13, 18, 23	1065	1,170,000	1,246,050,000
	6	532	365,000	194,180,000
	7	660	1,070,000	706,200,000
	8	91	425,000	38,675,000
	9	64	425,000	27,200,000
	10	499	852,000	425,148,000
	11	1263	661,000	834,843,000
	12, 16, 30	660	995,000	656,700,000
	14	285	365,000	104,025,000
	20	244.125	253,000	61,763,620
	21	285.250	338,000	96,414,500
	22	505	978,000	493,890,000
	24	1257.375	253,000	318,115,870
	25	286	448,000	128,128,000
	26	1020	1,070,000	1,091,400,000
	27	261	474,000	123,714,000
	28	297	425,000	126,225,000
	29	316	501,000	158,316,000
합계		11,828.750		9,207,433,990

*시산가액은 “사정면적 x 시산단가”로 산정된 가액의 원단위에서 절사하여 십원단위까지 기재하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

[인근지역내 시장상황상 본건 일부토지의 3년내 공법상 유사성 등이 있는 적정거래사례 포착이 어려워 『감정평가에 관한 규칙』 제28조(그 밖의 감정평가 기준), 『감정평가 실무기준』 1.5.3.1(거래사례의 선정) 제1항 제3호 단서조항에 의거하여 5년내 거래사례인 아래의 거래사례를 선정하였음.]

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	토지(추정) 거래가격 (원/㎡)	비고
가	월하리 5**-* (분할전)	답	준공업지역	2020.11.11	1,387,235	2필지 이상의 토지 일체거래사례
	해당필지(분할전 55*-*번지)토지배분가액: 1,200,000,000/(814+81*0.63) ≒ @1,387,235 원/㎡ 토지상황: 본매매사례는 거래당시 2필지의 토지였으나 이전등기시 1필지(55*-*번지 814㎡)가 분할되어 3필지의 토지로 등기된 상태임. 월하리 60*-*번지(81㎡) 토지는 55*-*번지에 비하여 용도지역(자연녹지지역)등의 행정적조건이 열세하며, 형상 등의 획지조건이 열세함.(0.63)					
나	월하리 3*-*외	답	자연녹지	2023.01.09	653,386	2필지 일체거래사례 일체필지기준

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	토지(추정) 거래가격 (원/㎡)	비고
다	월하리 6**	대	자연녹지	2020.11.28	739,962	토지건물 일체사례
	토지추정가액:220,000,000 - 10,590,667 = 209,409,333 (≒@739,962 원/㎡) 건물추정가액: 79.43*1,200,000*5/45 ≒10,590,667 건물상황: 벽돌구조 기와지붕, 사용승인일: 1980.02.11. 지상 1, 2층 주택 79.43㎡					
라	봉암리 6**-*	답	계획관리	2022.04.23	1,210,084	-
마	쌍류리 1**-**외	과수원, 답	생산관리	2022.11.02	428,823	4필지 일체거래사례
	비교사례필지(2필지 602㎡)토지배분가액: 265,000,000/(602+1/3(27.91+20)) ≒ @428,823원/㎡ 토지상황: 본매매사례는 2필지의 과수원 등의 토지와 도로로 이용중인 토지의 일체거래사례로서 도로로 이용중인 토지는 인근토지의 가액의 1/3의 가액으로 배분함.					

나. 사정보정

상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

다. 시점수정 (세종특별자치시)

기호	기간	변동률	비고
가	2020.11.11.~2024.09.06	9.385 (1.09385)	공업지역
나	2023.01.09.~2024.09.06	3.111 (1.03111)	녹지지역
다	2020.11.28.~2024.09.06	21.090 (1.21090)	녹지지역
라	2022.04.23.~2024.09.06	8.250 (1.08250)	계획관리
마	2022.11.02.~2024.09.06	3.404 (1.03404)	생산관리

※ 2024년 08월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2024년 07월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상 토지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대체로 유사함.(1.000)

마. 개별요인 격차율 산정

후첨 '거래사례비교법에 의한 시산가액' 참고.

둘이상의 용도지역에 걸치는 물건의 경우 각 용도지역을 기준하여 평가하되, 시산단가 등은 각 용도지역 토지면적에 차지하는 비율을 고려하여 각 용도지역의 단가를 가중평균하여 시산단가 등을 결정하였음.

바. 거래사례비교법에 의한 토지시산단가의 산출

후첨 '거래사례비교법에 의한 시산가액' 참고.

거래사례비교법 시산가액산정

일련번호	소재지	지번	사정면적(㎡)	거래사례기호	거래사례가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인						격차율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	개별요인비교내역
									가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건					
1,19	월하리	608-8, 608-6	556.00	다	739,962.00	1.21090	1.00	1.00	1.05	0.85	1.00	1.00	0.95	1.00	0.848	759,825	842,000	468,152,000	본건은 사례대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세하나, 편의시설 등의 접근성 및 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 위치를 고려한 역접근성의 접근조건, 취락지구 등의 공법상제한의 행정적조건은 열세함.
				가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	1.06	1.06	1.00	0.840	1,274,639			본건은 사례대비 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 세부획지조건은 열세하나 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하여 전체 획지조건은 우세함. 지목 등의 행정적조건은 우세하나, 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설 등과의 접근성의 접근조건이 열세함.
2,17	월하리	612-22, 612-25	575.00	가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.99	1.00	1.00	0.741	1,124,413	1,120,000	644,000,000	본건은 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함.
3	월하리	608-13	111.00	나	653,386.00	1.03111	1.00	1.00	-	1.20	1.00	1.00	0.90	1.00	1.080	727,610	728,000	80,808,000	본건은 사례대비 지목 등의 행정적조건이 열세하나, 가로의 폭 등의 접근조건이 우세함.
4,15	월하리	611-4, 612-18	996.00	가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.99	1.02	1.00	0.755	1,145,657	1,150,000	1,145,400,000	본건은 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 일부토지 지목 등 공법상제한의 행정적조건은 우세하고, 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함..
5, 13, 18, 23	월하리	611-2, 612-9, 612-19, 611-3	1,065.00	가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.99	1.02	1.00	0.755	1,145,657	1,150,000	1,224,750,000	본건은 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 일부토지 지목 등 공법상제한의 행정적조건은 우세하고, 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함.

거래사례비교법 시산가액산정

일련번호	소재지	지번	사정면적(㎡)	거래사례기호	거래사례가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인						격차율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	개별요인비교내역
									가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건					
6	월하리	612-20	532.00	가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.96	1.00	0.33	0.237	359,630	360,000	191,520,000	본건의 인근토지는 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내(시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한)표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함. 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
7	월하리	612-8	660.00	가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.96	1.00	1.00	0.718	1,089,513	1,060,000	699,600,000	본건은 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내(시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함.
				다	739,962.00	1.21090	1.00	1.00	1.05	0.85	1.00	0.90	0.89	1.00	0.715	640,654			본건은 사례대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세하나, 편의시설 등의 접근성 및 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 위치를 고려한 역접근성의 접근조건, 이용상황 등의 획지조건, 지목 및 취락지구 등의 공법상제한의 행정적조건은 열세함.
8	월하리	608-11	91.00	나	653,386.00	1.03111	1.00	1.00	-	1.05	1.00	0.65	0.90	1.00	0.614	413,660	414,000	37,674,000	본건은 사례대비 가로의 폭등의 접근조건은 우세하나 경사 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건은 열세함.
9	월하리	608-12	64.00	나	653,386.00	1.03111	1.00	1.00	-	1.05	1.00	0.65	0.90	1.00	0.614	413,660	414,000	26,496,000	본건은 사례대비 가로의 폭등의 접근조건은 우세하나 경사 등의 획지조건, 지목 등의 행정적조건은 열세함.
10	월하리	612-15	499.00	가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.76	1.00	1.00	0.568	861,899	862,000	430,138,000	본건은 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내(시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함.
11	월하리	612-16	1,263.00	가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.58	1.00	1.00	0.434	658,563	659,000	832,317,000	본건은 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내(시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함.

거래사례비교법 시산가액산정

일련번호	소재지	지번	사정면적(㎡)	거래사례기호	거래사례가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인						격차율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	개별요인비교내역
									가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건					
12, 16, 30	월하리	612-24, 612-1, 612-23	660.00	가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.94	1.00	1.00	0.703	1,066,751	986,000	650,760,000	본건은 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내(시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함.
				다	739,962.00	1.21090	1.00	1.00	1.05	0.85	1.00	0.90	0.89	1.00	0.715	640,654			본건은 사례대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세하나, 편의시설 등의 접근성 및 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 위치를 고려한 역접근성의 접근조건, 이용상황 등의 획지조건, 지목 및 취락지구 등의 공법상제한의 행정적조건은 열세함.
14	월하리	612-21	285.00	가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.96	1.00	0.33	0.237	359,630	360,000	102,600,000	본건의 인근토지는 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내(시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한)표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함. 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
20	월하리	608-5	244.13	다	739,962.00	1.21090	1.00	1.00	1.05	0.85	1.00	1.00	0.95	0.33	0.280	250,886	251,000	61,275,370	본건의 인근토지는 사례대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세하나, 편의시설 등의 접근성 및 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 위치를 고려한 역접근성의 접근조건, 취락지구 등의 공법상제한의 행정적조건은 열세함. 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
21	월하리	608-9	285.25	다	739,962.00	1.21090	1.00	1.00	1.05	0.85	1.00	1.00	0.95	0.33	0.280	250,886	334,000	95,273,500	본건의 인근토지는 사례대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세하나, 편의시설 등의 접근성 및 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 위치를 고려한 역접근성의 접근조건, 취락지구 등의 공법상제한의 행정적조건은 열세함. 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
				가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.96	1.00	0.33	0.237	359,630			본건의 인근토지는 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내(시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한)표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함. 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
22	월하리	612-14	505.00	가	1,387,235.00	1.09385	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	0.86	1.00	1.00	0.643	975,706	976,000	492,880,000	본건은 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건, 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함. 이용상황 등의 세부획지조건은 우세하나 비행안전구역내(시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 세부획지조건이 열세하여 전체 획지조건은 열세함.

거래사례비교법 시산가액산정

일련번호	소재지	지번	사정면적(㎡)	거래사례기호	거래사례가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인						격차율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	개별요인비교내역
									가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건					
24	월하리	608-10	1,257.38	다	739,962.00	1.21090	1.00	1.00	1.05	0.85	1.00	1.00	0.95	0.33	0.280	250,886	251,000	315,601,120	본건의 인근토지는 사례대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세하나, 편의시설 등의 접근성 및 비행안전구역내 제한기준지점 등과의 위치를 고려한 역접근성의 접근조건, 취락지구 등의 공법상제한의 행정적조건은 열세함. 본건(도로 등)은 인근토지의 개별요인(가액)에서 도로 등으로 이용되는 상황을 고려하여 기타조건을 조정하여 개별요인을 산정하였음.
25	쌍류리	101-4	286.00	마	428,823.00	1.03404	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010	447,854	448,000	128,128,000	본건은 사례대비 깊이 등의 획지조건이 우세함.
26	봉암리	198-4	1,020.00	라	1,210,084.00	1.08250	1.00	1.00	-	0.83	1.00	0.99	1.00	1.00	0.822	1,076,751	1,080,000	1,101,600,000	본건은 사례대비 가로의 폭 및 계통 등의 접근조건, 각지 등의 획지조건이 열세함.
27	월하리	612-26	261.00	나	653,386.00	1.03111	1.00	1.00	-	0.83	1.00	0.85	1.00	1.00	0.706	475,641	476,000	124,236,000	본건은 사례대비 가로의 폭 등의 접근조건, 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건이 열세함.
28	쌍류리	126-5	297.00	마	428,823.00	1.03404	1.00	1.00	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	421,249	421,000	125,037,000	본건과 사례대비 가로의 폭 등의 접근조건이 열세함.
29	월하리	612-3	316.00	나	653,386.00	1.03111	1.00	1.00	-	0.83	1.00	0.90	1.00	1.00	0.747	503,263	503,000	158,948,000	본건은 사례대비 가로의 폭 등의 접근조건, 비행안전구역내 (시장의 일반적 이용상황 및 위치를 고려한) 표고 등의 획지조건이 열세함.
합계			**11,828.75**	**합계**														**9,137,193,990**	

사. 거래사례비교법에 의한 토지시산총액의 산출

구분	기호	사정면적(㎡)				단가(원/㎡)	시산가액(원)
		총면적	소유 지분	전체 지분	사정면적		
토지 (단순 의뢰순서 기준)	1	553	1	1	553.000	842,000	465,626,000
	2	572	1	1	572.000	1,120,000	640,640,000
	3	111	1	1	111.000	728,000	80,808,000
	4	465	1	1	465.000	1,150,000	534,750,000
	5	495	1	1	495.000	1,150,000	569,250,000
	6	532	1	1	532.000	360,000	191,520,000
	7	660	1	1	660.000	1,060,000	699,600,000
	8	91	1	1	91.000	414,000	37,674,000
	9	64	1	1	64.000	414,000	26,496,000
	10	499	1	1	499.000	862,000	430,138,000
	11	1263	1	1	1,263.000	659,000	832,317,000
	12	202	1	1	202.000	986,000	199,172,000
	13	160	1	1	160.000	1,150,000	184,000,000
	14	285	1	1	285.000	360,000	102,600,000
	15	531	1	1	531.000	1,150,000	610,650,000
	16	359	1	1	359.000	986,000	353,974,000
	17	3	1	1	3.000	1,120,000	3,360,000
	18	259	1	1	259.000	1,150,000	297,850,000
	19	3	1	1	3.000	842,000	2,526,000
	20	279	7	8	244.125	251,000	61,275,370
	21	326	7	8	285.250	334,000	95,273,500
	22	505	1	1	505.000	976,000	492,880,000
	23	151	1	1	151.000	1,150,000	173,650,000
	24	1437	7	8	1,257.375	251,000	315,601,120
	25	286	1	1	286.000	448,000	128,128,000
	26	1020	1	1	1,020.000	1,080,000	1,101,600,000
	27	261	1	1	261.000	476,000	124,236,000
	28	297	1	1	297.000	421,000	125,037,000
	29	316	1	1	316.000	503,000	158,948,000
	30	99	1	1	99.000	986,000	97,614,000
합계		1,236			11,828.750		9,137,193,990

*시산가액은 “사정면적 x 시산단가”로 산정된 가액의 원단위에서 절사하여 십원단위까지 기재하였음.

구분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
토지 (일단지 기준)	1, 19	556	842,000	468,152,000
	2, 17	575	1,120,000	644,000,000
	3	111	728,000	80,808,000
	4, 15	996	1,150,000	1,145,400,000
	5, 13, 18, 23	1065	1,150,000	1,224,750,000
	6	532	360,000	191,520,000
	7	660	1,060,000	699,600,000
	8	91	414,000	37,674,000
	9	64	414,000	26,496,000
	10	499	862,000	430,138,000
	11	1263	659,000	832,317,000
	12, 16, 30	660	986,000	650,760,000
	14	285	360,000	102,600,000
	20	244.125	251,000	61,275,370
	21	285.250	334,000	95,273,500
	22	505	976,000	492,880,000
	24	1257.375	251,000	315,601,120
	25	286	448,000	128,128,000
	26	1020	1,080,000	1,101,600,000
	27	261	476,000	124,236,000
	28	297	421,000	125,037,000
	29	316	503,000	158,948,000
합계		11,828.750		9,137,193,990

*시산가액은 “사정면적 x 시산단가”로 산정된 가액의 원단위에서 절사하여 십원단위까지 기재하였음.

3. 토지 감정평가액 결정의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

구 분		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	가격(단가)결정 (원/㎡)
토 지	1, 19	₩848,000	₩842,000	₩848,000
	2, 17	₩1,140,000	₩1,120,000	₩1,140,000
	3	₩758,000	₩728,000	₩758,000
	4, 15	₩1,170,000	₩1,150,000	₩1,170,000
	5, 13, 18, 23	₩1,170,000	₩1,150,000	₩1,170,000
	6	₩365,000	₩360,000	₩365,000
	7	₩1,070,000	₩1,060,000	₩1,070,000
	8	₩425,000	₩414,000	₩425,000
	9	₩425,000	₩414,000	₩425,000
	10	₩852,000	₩862,000	₩852,000
	11	₩661,000	₩659,000	₩661,000
	12, 16, 30	₩995,000	₩986,000	₩995,000
	14	₩365,000	₩360,000	₩365,000
	20	₩253,000	₩251,000	₩253,000
	21	₩338,000	₩334,000	₩338,000
	22	₩978,000	₩976,000	₩978,000
	24	₩253,000	₩251,000	₩253,000
	25	₩448,000	₩448,000	₩448,000
	26	₩1,070,000	₩1,080,000	₩1,070,000
	27	₩474,000	₩476,000	₩474,000
	28	₩425,000	₩421,000	₩425,000
	29	₩501,000	₩503,000	₩501,000

나. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 대체로 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가 (원/㎡)	사정면적(㎡) 또는 수량	감정평가액(원)	비고
토지	-	11,828.75	₩9,207,433,990	-
제시외물건	-	15식	₩9,880,000	
합 계			₩9,217,313,990	

2. 결정의견

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 인근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용 상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	세종 특별자치시 연서면 월하리	608-8	대	준공업지역 자연녹지지역	553	556	848,000	471,488,000	일괄평가 지목변경 현황공부 기준
19	동 소	608-6	대	자연녹지지역	3				
2	동 소	612-22	전	준공업지역	572	575	1,140,000	655,500,000	일괄평가
17	동 소	612-25	전	준공업지역	3				조성중단된 토지 제시외물건 ㉡에 의하여 제한받을 경우가액 650,325,000원----------
3	동 소	608-13	임야	자연녹지지역	111	111	758,000	84,138,000	제시외물건 ㉢에 의하여 제한받을 경우가액 71,484,000원----------
4	동 소	611-4	대	준공업지역	465	996	1,170,000	1,165,320,000	일괄평가
15	동 소	612-18	전	준공업지역	531				조성중단된 토지 제시외물건 ㉣에 의하여 제한받을 경우가액 --1,157,352,000원------

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
									제시외물건 ㉥에 의하여 제한받을 경우가액 --1,157,352,000원------ 제시외물건 ㉤,㉥에 의하여 제한받을 경우가액 --1,149,384,000원------
5	동 소	611-2	대	준공업지역	495	1,065	1,170,000	1,246,050,000	일괄평가
13	동 소	612-9	임야	준공업지역	160				조성중단된 토지
18	동 소	612-19	전	준공업지역	259				
23	동 소	611-3	전	준공업지역	151				제시외물건 ㉡에 의하여 제한받을 경우가액 --1,240,725,000원------ 제시외물건 ㉤에 의하여 제한받을 경우가액 --1,237,530,000원------

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
									제시외물건 ㉡,㉢에 의하여 제한받을 경우가액 --1,232,205,000원------
6	동 소	612-20	도로	준공업지역	532	532	365,000	194,180,000	
7	동 소	612-8	전	준공업지역 자연녹지지역	660	660	1,070,000	706,200,000	조성중단된 토지 제시외물건 ㉥에 의하여 제한받을 경우가액 701,580,000원---------
8	동 소	608-11	임야	자연녹지지역	91	91	425,000	38,675,000	제시외물건 ㉮에 의하여 제한받을 경우가액 38,584,000원---------
9	동 소	608-12	임야	자연녹지지역	64	64	425,000	27,200,000	제시외물건 ㉯에 의하여 제한받을 경우가액 26,816,000원---------

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
10	동 소	612-15	전	준공업지역	499	499	852,000	425,148,000	조성중단된 토지 제시외물건 ㉦에 의하여 제한받을 경우가액 424,649,000 원---------
11	동 소	612-16	전	준공업지역	1263	1,263	661,000	834,843,000	조성중단된 토지
12	동 소	612-24	전	준공업지역 자연녹지지역	202	660	995,000	656,700,000	일괄평가
16	동 소	612-1	전	준공업지역	359				조성중단된 토지
30	동 소	612-23	전	자연녹지지역	99				 제시외물건 ㉥에 의하여 제한받을 경우가액 652,740,000 원--------- 제시외물건 ㉤에 의하여 제한받을 경우가액 654,060,000 원--------- 제시외물건 ㉥,㉤에 의하여 제한받을

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
									경우가액 650,100,000원----------
14	동 소	612-21	도로	준공업지역	285	285	365,000	104,025,000	
20	동 소	608-5	도로	자연녹지지역	7 279x- 8	244.125	253,000	61,763,620	지목변경 현황공부 기준
21	동 소	608-9	도로	준공업지역 자연녹지지역	7 326x- 8	285.250	338,000	96,414,500	지목변경 현황공부 기준
22	동 소	612-14	전	준공업지역	505	505	978,000	493,890,000	조성중단된 토지 제시외물건 ㉠에 의하여 제한받을 경우가액 491,365,000원---------- 제시외물건 ㉡에 의하여 제한받을 경우가액 493,385,000원---------- 제시외물건 ㉠,㉡에 의하여

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
									제한받을 경우가액 490,860,000원---------
24	동 소	608-10	도로	자연녹지지역	7 1,437x-8	1,257.375	253,000	318,115,870	지목변경 현황공부 기준
25	세종 특별자치시 연서면 쌍류리	101-4	과수원	생산관리지역	286	286	448,000	128,128,000	현황 전 기타 타인소유 추정수목에 의하여 제한받을 경우가액 125,840,000원---------
26	세종 특별자치시 연서면 봉암리	198-4	답	계획관리지역	1020	1,020	1,070,000	1,091,400,000	현황 전 기타 제시외물건 ㉮에 의하여 제한받을 경우가액 --1,086,300000원------
27	세종 특별자치시 연서면 월하리	612-26	전	자연녹지지역	261	261	474,000	123,714,000	현황 전 기타 제시외물건 ㉯에 의하여 제한받을

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
									경우가액 117,972,000 원---------
28	세종 특별자치시 연서면 쌍류리	126-5	답	생산관리지역	297	297	425,000	126,225,000	현황 전 기타 타인소유 추정수목 에 의하여 제한받을 경우가액 114,048,000 원---------
29	세종 특별자치시 연서면 월하리	612-3	전	자연녹지지역	316	316	501,000	158,316,000	제시외물건 ㉮에 의하여 제한받을 경우가액 150,416,000 원---------
	소 계							**₩9,207,433,990**	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	[제시외 물건]								
㉠	세종특별자치시 연서면 월하리	608-8, 608-6	관정	관정 및 관정박스 물탱크 등 부대시설	1식	1식	-	2,500,000	기호 1,19 토지
㉡	동 소	612-22. 612-25 및 611-2, 611-3, 612-9, 612-19	수목	수목 (소나무 9주)	1식	1식	-	720,000	기호 2,17 일단지 및 기호 5,13, 18,23 일단지 경계상 각 일단지가 동일지분 소유일 (각 1/2) 경우가액 기호 2,17 360,000 원--------- 기호 5,13, 18,23 360,000 원---------
㉢	동 소	608-13	수목	수목 (소나무 및 대추나무 등 약 20여주)	1식	1식	-	940,000	기호 3 토지상의 제시외수목 ㉢ 중 울타리밖 소나무만의 가액 320,000 원---------

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
									기호 3 토지상의 제시외수목 ㉡ 중 울타리안 그외 수목의 가액 620,000 원----------
㉢	동 소	608-13 및 598-1	비닐하우스	비닐하우스 (약 24㎡)	1식	1식	-	300,000	기호 3 및 인접토지 598-1번지 토지상 울타리안 소재
㉣	동 소	611-4, 612-18 및 611-2, 611-3, 612-9, 612-19	수목	수목 (소나무 15주)	1식	1식	-	1,200,000	기호 4,15 일단지 및 기호 5,13, 18,23 일단지 경계상 각 일단지가 동일지분 소유일 (각 1/2) 경우가액 기호 4,15 600,000 원---------- 기호 5,13, 18,23 600,000 원----------

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
㉦	동 소	611-4, 612-18 및 612-17	수목	수목 (소나무 9주)	1식	1식	-	720,000	기호 4,15 일단지 및 인접토지 612-17 경계상 각 일단지 및 인접토지가 동일지분 소유일 (각 1/2) 경우가액 기호 4,15 360,000 원----------
㉧	동 소	612-8 및 612-1, 612-23, 612-24	수목	수목 (소나무 9주)	1식	1식	-	720,000	기호 7 및 기호 12,16, 30 일단지 경계상 일단지 등이 동일지분 소유일 (각 1/2) 경우가액 기호 7 360,000 원---------- 기호 12,16, 30 360,000 원----------

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
㉧	동 소	608-11	수목	수목 (소나무 1주)	1식	1식	-	80,000	기호 8 토지상
㉨	동 소	608-12	수목	수목 (소나무 3주)	1식	1식	-	240,000	기호 9 토지상
㉩	동 소	612-15	수목	수목 (소나무 2주)	1식	1식	-	160,000	기호 10 토지상
㉪	동 소	612-1, 612-23, 612-24 및 612-14	수목	수목 (소나무 4주)	1식	1식	-	320,000	기호 22 및 기호 12,16, 30 일단지 경계상 일단지 등이 동일지분 소유일 (각 1/2) 경우가액 기호 22 160,000 원--------- 기호 12,16, 30 일단지 160,000 원---------
㉫	동 소	612-14	수목	수목 (소나무 1주)	1식	1식	-	80,000	기호 22 토지상
㉬	세종특별자치시 연서면 봉암리	198-4	수목	수목 (측백나무 등 약 30여주)	1식	1식	-	300,000	기호 26 토지상
㉭	세종특별자치시 연서면 월하리	612-26	수목	수목 (소나무 등 약 10여주)	1식	1식	-	800,000	기호 27 토지상

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
㉮	동 소	612-3		수목 (소나무 등 약 10여주)	1식	1식	-	800,000	기호 29 토지상
	소 계							**₩9,880,000**	
	합 계							**₩9,217,313,990.-**	
				이	하	여	백		

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 월하리, 봉암리 및 쌍류리에 소재하는 부동산으로서, 주변은 주택, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량을 통한 접근이 가능하며, 인근지역(직선거리 기준)에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호 1, 19 토지는 사다리형의 토지로서 근린생활시설의 건물의 부지로 이용중임.

본건 기호 2, 17 토지 기호 4,15 토지, 기호 5,13,23,18 토지 기호 12,16, 30 토지, 기호 7 토지, 기호 10 토지 및 기호 11 토지,기호 22 토지는 사다리형의 토지로서 조성중단된 후보지상태임.

본건 기호 3-제시외물건㉢㉣, 8-제시외물건㉧, 9-제시외물건㉨ 토지는 부정형의 토지로 제시외 물건이 소재한 토지임.

본건 기호 6, 14, 20, 21, 24 토지는 사다리형 또는 부정형의 토지로 도로 등으로 이용중임.

본건 기호 25, 28 토지는 대체로 사다리형의 토지로 전기타 상태임.

본건 기호 26 토지는 대체로 세장형의 토지로 전상태임.

본건 기호 27, 29 토지는 사다리형의 토지로 전기타 상태임.

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)

(4) 인접 도로상태

본건 기호 1, 19 (일단지)토지, 기호 2, 17 (일단지)토지, 기호 4,15 (일단지)토지, 기호 5,13,23,18 (일단지)토지 기호 12,16, 30 (일단지)토지, 기호 7 토지, 기호 10 토지 및 기호 11 토지,기호 22 토지는 본건 기호 6, 14, 20, 21, 24 토지(도로 등)를 통하여 인접도로로 연결됨.

본건 기호 3. 8, 9 토지는 본건 기호 24 토지(도로 등)를 통하여 인접도로로 연결됨.

본건 기호 25 토지는 동측으로 개설된 왕복 1차선의 포장도로에 접함.
(개설된 도로부지는 타인소유의 토지인바, 경매참여시 참고하시기 바람.)

본건 기호 26 토지는 서측으로 구거를 통하여 왕복 1차선의 포장도로에 접함.

본건 기호 27, 28, 29 토지는 지적도상 맹지이나 인근토지를 통하여 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

< 기호 1 >
도시지역, 자연녹지지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>
토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 2, 4, 5, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 22, 23, >
도시지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>
토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 3, 8, 9 >
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

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)

법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>
토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 6 >
도시지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역
제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> 건축법
제2조제1항제11호나목에 따라 위치를 지정하여 공고한 도로(지정면적:532㎡ /
세종특별자치시 공고 제2021-109호) 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 7, 12 >
도시지역, 자연녹지지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>,비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>,군용비행장 소음대책구역
제3종구역<군용비행장· 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한
법률>토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 13 >
도시지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역
제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>,
준보전산지<산지관리법> 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 14 >
도시지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역
제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> 건축법
제2조제1항제11호나목에 따라 위치를 지정하여 공고한 도로 (지정면적: 285㎡ /
세종특별자치시 조치원읍 공고 제2021-5호) 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 19 >
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법> 토지거래계약에관한허가구역,
영농여건불리농지에 지정되어 있음.

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)

< 기호 20 >
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따라 위치를 지정하여 공고한 도로 (지정면적: 279㎡ / 세종특별자치시 조치원읍 공고 제2021-5호) 토지거래계약에관한허가구역, 영농여건불리농지에 지정되어 있음.

< 기호 21 >
도시지역, 자연녹지지역, 준공업지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따라 위치를 지정하여 공고한 도로 (지정면적: 1763㎡ / 세종특별자치시 조치원읍 공고 제2021-5호) 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 24 >
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따라 위치를 지정하여 공고한 도로 (지정면적: 1763㎡ / 세종특별자치시 조치원읍 공고 제2021-5호) 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

< 기호 25, 28 >
생산관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 지정되어 있음.

< 기호 26 >
계획관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 지정되어 있음.

< 기호 27, 29, 30 >
도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법> 토지거래계약에관한허가구역에 지정되어 있음.

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)

(6) 제시목록 외의 물건

가.본건 토지상 아래의 제시외 물건이 소재하여 귀원제시사항에 따라 토지감정평가명세표에 그 가액을 기재하고, 제시외 수목이 제외되어 토지의 소유권의 행사가 제한될 경우의 가액을 기재하였는 바. 경매진행시 참고하시기 바람.

㉠ 관정, '기호 1, 19 일단지' 토지상
㉡ 수목, 수목(소나무 9주), '기호 2, 17 일단지' 와 '기호 5, 13, 18, 23일단지' 경계상
㉢ 수목, 수목(소나무 및 대추나무등 약 20여주), 기호 3 토지상
㉣ 비닐하우스(약 24㎡), 기호 3토지 및 인접토지 월하리 598-1번지 토지상
㉤ 수목, 수목(소나무 15주), '기호 4, 15 일단지' 와 '기호 5, 13, 18, 23일단지' 경계상
㉥ 수목, 수목(소나무 9주), '기호 4, 15 일단지' 와 '인접토지 612-17번지' 경계상
㉦ 수목, 수목(소나무 9주), '기호 7' 과 '기호 12, 16, 30 일단지' 경계상
㉧ 수목, 수목(소나무 1주), '기호 8' 토지상
㉨ 수목, 수목(소나무 3주), '기호 9' 토지상
㉩ 수목, 수목(소나무 2주), '기호 10' 토지상
㉪ 수목, 수목(소나무 4주), '기호 12, 16, 30 일단지' 와 '기호 22' 경계상
㉫ 수목, 수목(소나무 1주), '기호 22' 토지상
㉬ 수목, 수목(측백나무 등 약 30여주), '기호 26' 토지상
㉭ 수목, 수목(소나무 등 약 10여주), '기호 27' 토지상
㉮ 수목, 수목(소나무 등 약 10여주), '기호 29' 토지상

나. 상기의 제시외 물건 ㉡, ㉤, ㉥, ㉦, ㉪ 은 현장조사시 '기호 7' 과 '기호 12,16,30' 등 의 토지를 점유하는 자가 '조성공사시 경계를 측량하여 경계를 표시하기 위해 경계상에 식재한 수목'이라고 진술하였고, 위성지도나 육안으로는 어느 토지 상의 식재된 수목이라고 명확하게 확인할 수 없는 상황인바, 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

[귀 제시사항에 따라 경계에 있는 인접토지(일단지)간 2분의 1의 동일한 소유지분을 각각 소유하는 경우 가액을 각 인접토지(일단지) 기준으로 비고란에 병기함.]

다. 본건 기호 25 및 기호 28토지상 수목은 현장조사시 '인근토지 쌍류리 101-11번지 및 94-15번지 점유자'가 "자신은 한장* 이며 본건기호 25 및 28을 관리하는 사람으로 본건

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)

기호 25 및 28 토지상 수목은 자신의 소유이다." 라고 진술하였는바, 타인소유의 수목은 평가제외하되 상기 수목으로 인하여 제한받을 경우의 가액을 토지감정평가명세표비고란에 병기하였는바. 경매업무진행시 참고하시기 바람.

라. 본건 평가물건의 이용상황, 경제적가치 및 시장관행 등을 고려하여 제시외물건으로 평가하지 아니하는 본건 토지상의 관리되지 아니한 수목 등은 토지에 포함하여 평가하였고, 이동가능성을 고려하여 이동식화장실, 컨테이너, 천막, 물탱크, 건설자재 기타동산 등은 별도로 평가하지 아니하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.

마. 본건 기호 1 및 19 토지상 건물이 소재하나 귀원제시에 따라 본사건과 「2024타경9068」건물(본건 기호 1, 19 토지상)에 대한 임의경매사건이 병합되어 진행될 것을 고려하여 상기 건물이 경매에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 가액을 별도로 기재하지 아니하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

기호 1, 19는 목록상 지목은 '임야와 전' 이나 기준시점기준 지목은 '대'로 변경되었고, 기호 20은 지목 '전'에서 '도로'로, 기호 21, 24는 '임야'에서 '도로'로 변경되었음.
(그 밖의 이용상황 등에 따른 차이는 상기의 '(3)형태 및 이용상태' 참고.)

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가.임대관계는 미상임.

나.본건 기호 2, 17, 기호 4, 15, 기호 5, 13, 18, 23, 기호 7, 기호 10, 기호 11, 기호 12, 16, 30 및 기호 22는 조성중단된 토지로서 경매진행시점마다 건축신고(허가)의 유효성 여부, 원상회복 행정명령 등의 행정관련제반상황 확인 및 검토가 필요하다고 사료되는바, 경매 참여시 유의하시기 바람.
조성중인토지의 특성상 조성진행단계, 원상회복 등의 행정관련사항에 따라 가치가 유동적이며, 추가적인 비용이 발생할 수 있는바, 경매참여시 유의하시기 바람.

다. 본건 기호 1~24, 27, 29, 30 토지는 『군사기지 및 군사시설 보호법』상

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)

'비행안전구역' 내 토지로서 조성완료 또는 조성중인 토지의 대부분이 '활주로 기본표면 해발높이' 와 상당한 표고의 차이가 있는 고지인바, 경매 참여시 필히 표고 및 위치 등에 따른 '각 필지별 건축관련사항(표면높이, 비행안전영향평가 및 높이 등에 따른 허가가능여부 등)' 에 대하여 관련행정기관 및 관련 전문가의 확인 및 자문 후 참여하시기 바람.

라. 본건 토지 기호 20, 21, 24는 2인이상의 공유토지로서 지분자별 위치확인이 되지않아 전체토지를 기준으로 평균단가를 적용하되, 면적사정은 귀제시목록에 의하였음.
(본건 토지의 면적사정은 공유지분의 경우
'총면적 x 소유(제시)지분비율[소유(제시)지분/총지분]' 로 산정하여 산출된 면적의 소수점 넷째자리에서 절사하여 소수점 셋째자리 까지 기재하였음.)

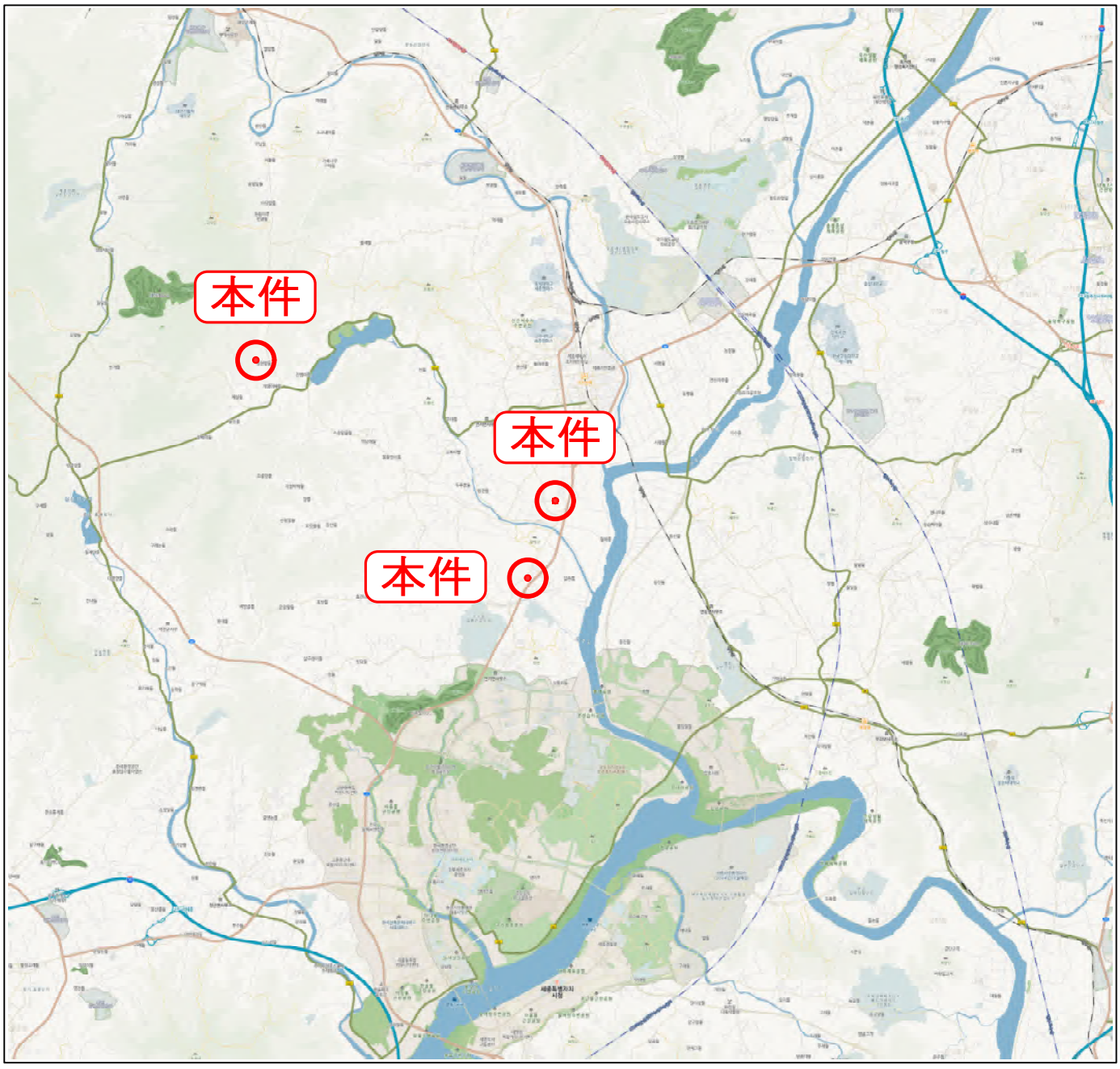
DSAC-2405-010

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	세종특별자치시 연서면 월하리 608-8외



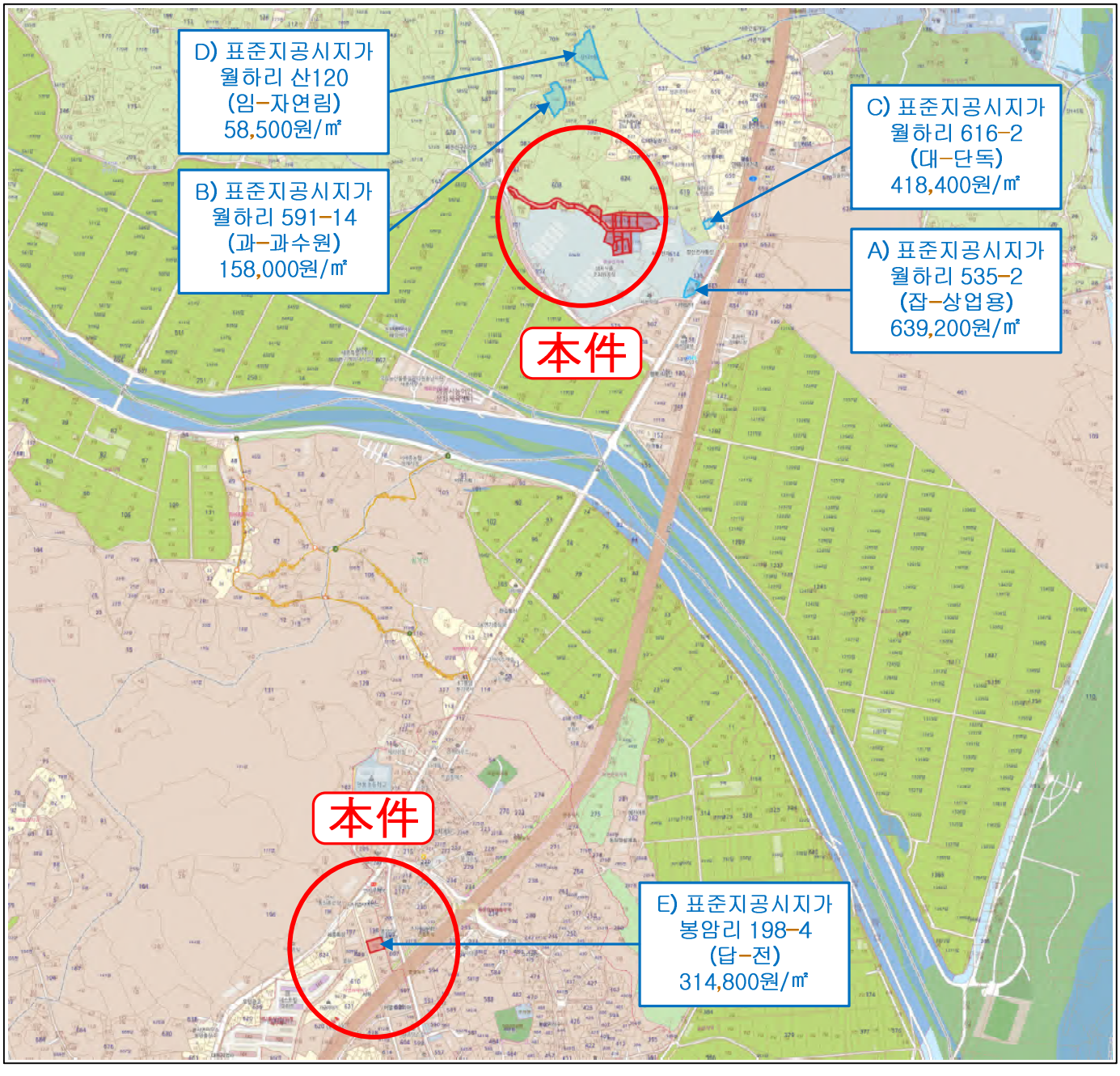
다성감정평가사사무소

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	세종특별자치시 연서면 월하리 608-8외

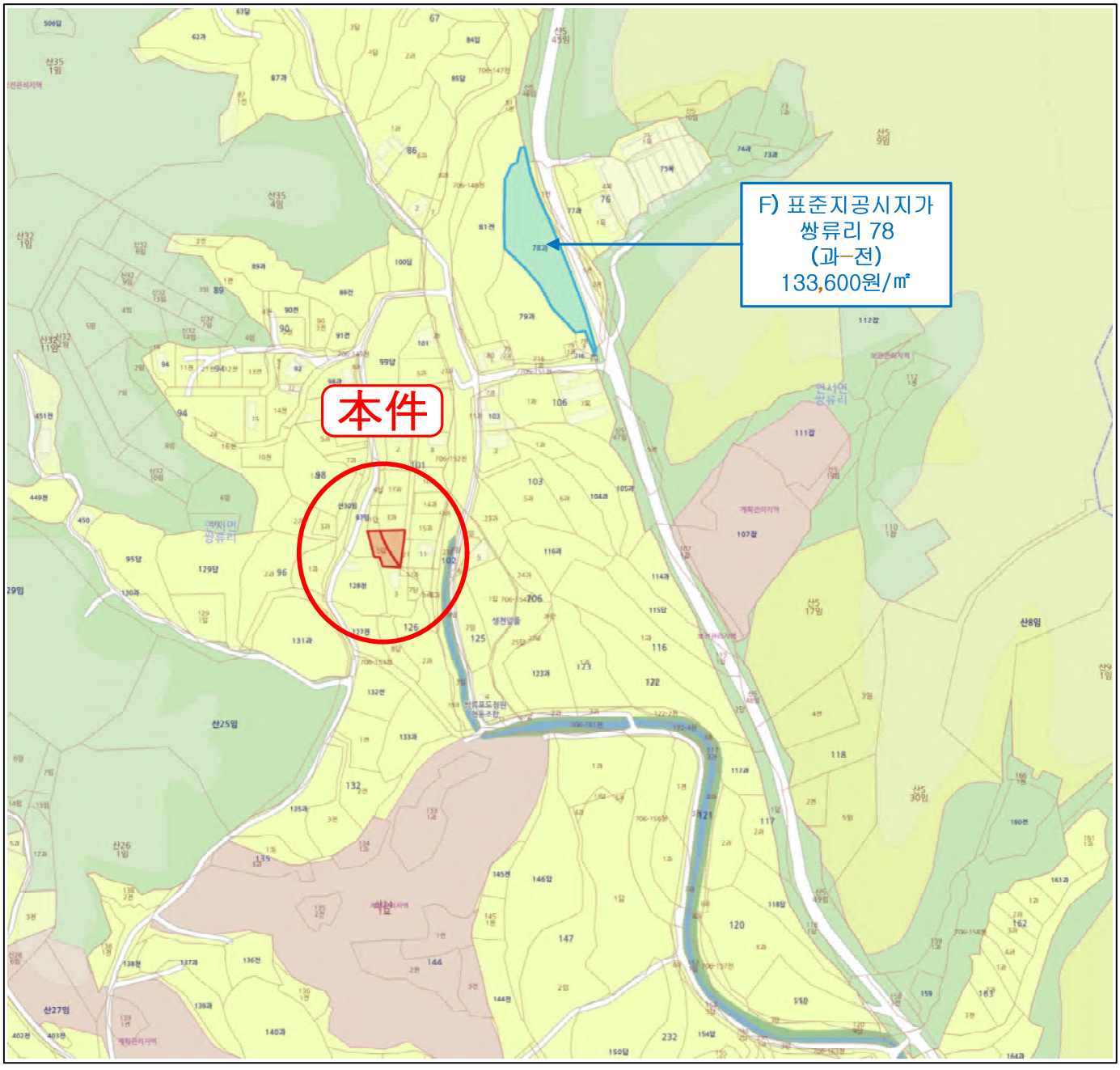


상 세 위 치 도

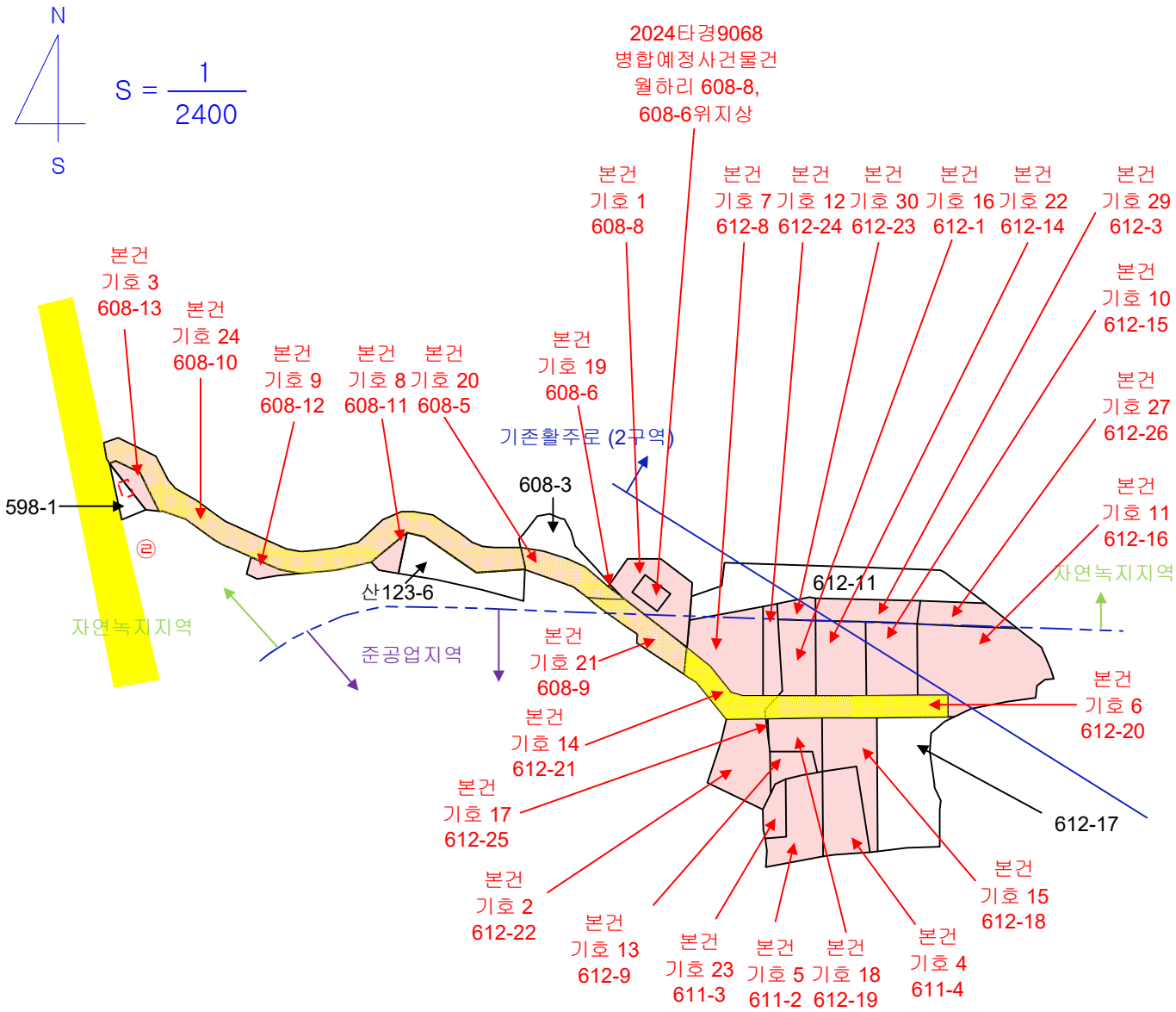
N

S

소 재 지	세종특별자치시 연서면 월하리 608-8 외



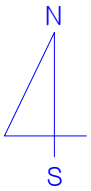
지 적 도



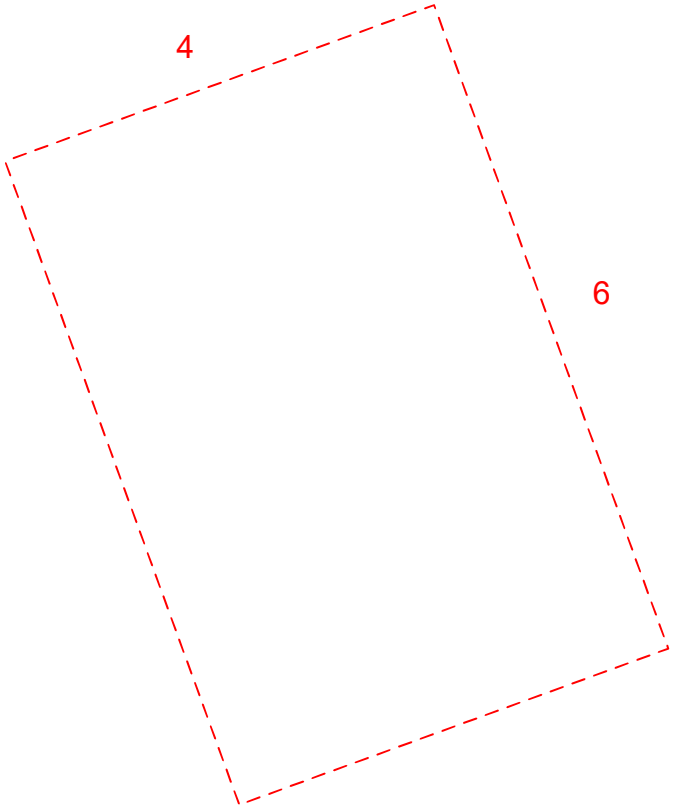
범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

건 물 개 황 도



S = NO SCALE



제시외 물건

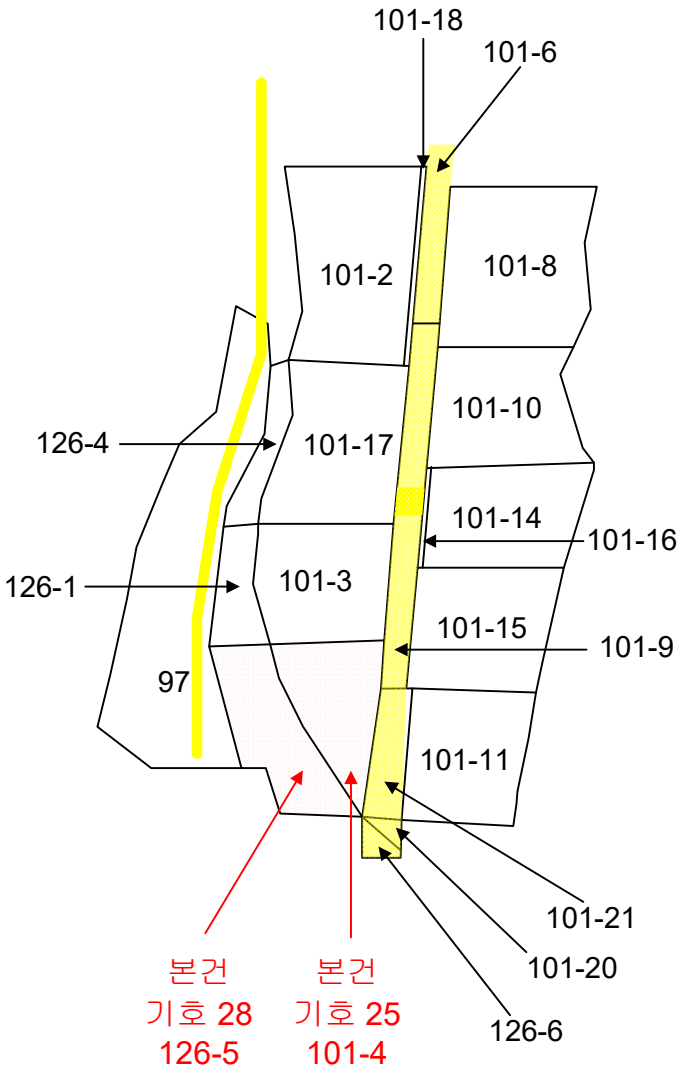
㉡ 비닐하우스 (약 24 ㎡),
기호 3 토지 및 인접토지 월하리 598-1번지 토지상

지 적 도

N

S

S = 1/1200



범 례

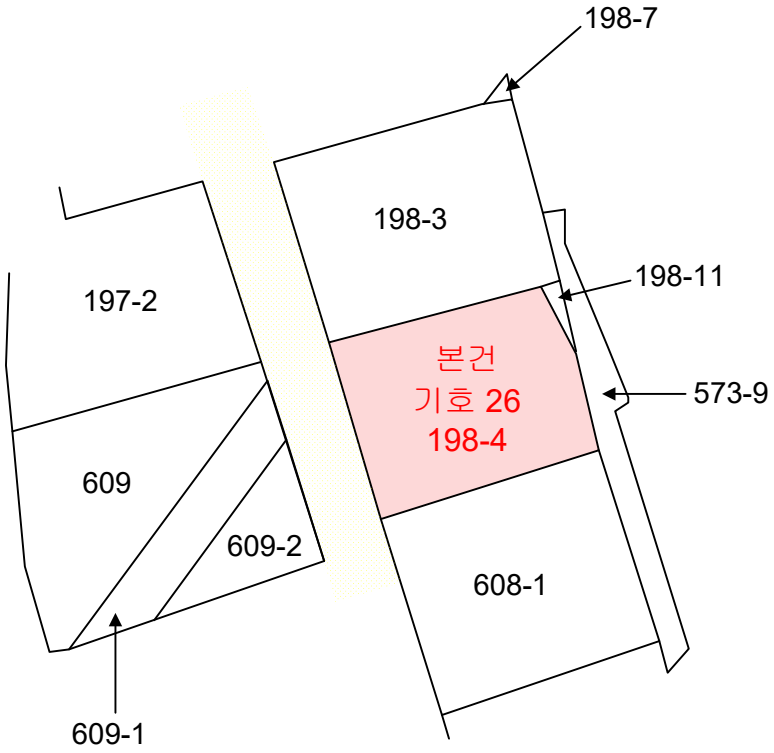
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지 적 도

N

S

S = 1 / 1200



범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지

기호 1~24, 27, 29, 30 전경

기호 1~24, 27, 29, 30 전경

사 진 용 지

기호 1~24, 27, 29, 30 전경

기호 1~24, 27, 29, 30 전경

사 진 용 지

기호 1, 19

기호 1, 19

사 진 용 지

기호 2, 17

기호 2

사 진 용 지

기호 17

기호 3

사 진 용 지

기호 3 울타리

기호 3

사 진 용 지

기호 4,15

기호 4,15

사 진 용 지

기호 4,15

기호 5,13,18,23

사 진 용 지

기호 5,13,18,23

기호 5,13,18,23

사 진 용 지

기호 6

기호 6

사 진 용 지

기호 7

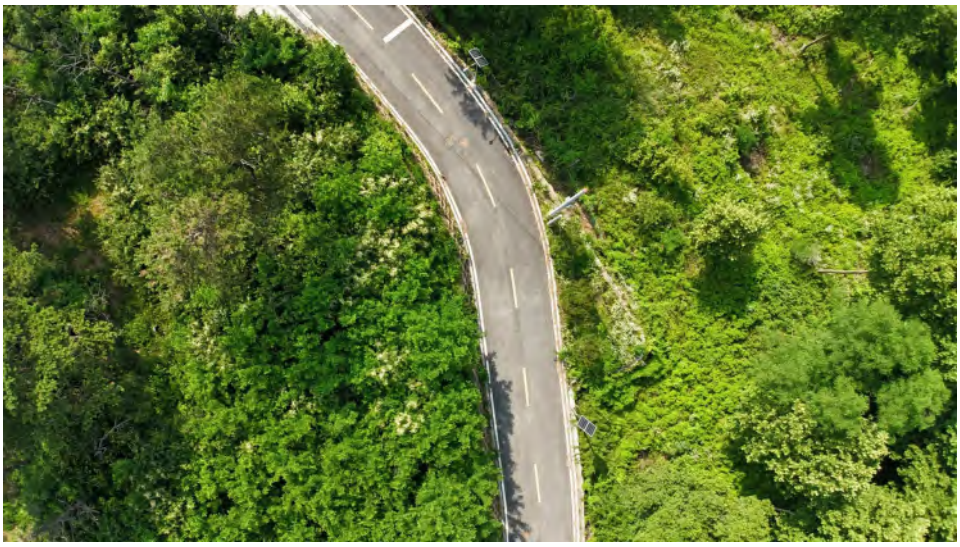
기호 7

사 진 용 지

기호 8

기호 8

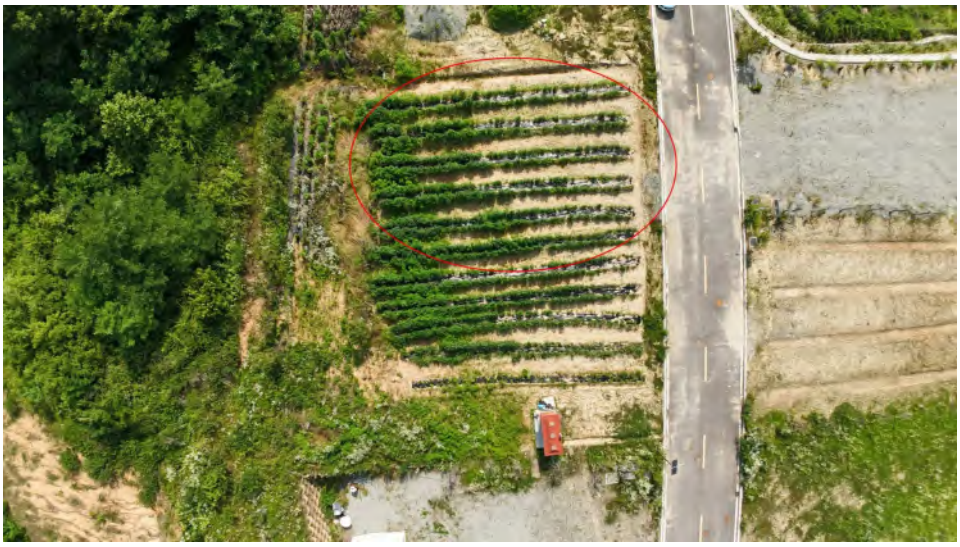
사 진 용 지



기호 9

기호 9

사 진 용 지



기호 10

기호 10

사 진 용 지

기호 11

기호 11

사 진 용 지

기호 12,16,30

기호 12,16,30

사 진 용 지

기호 14

기호 14

사 진 용 지

기호 20

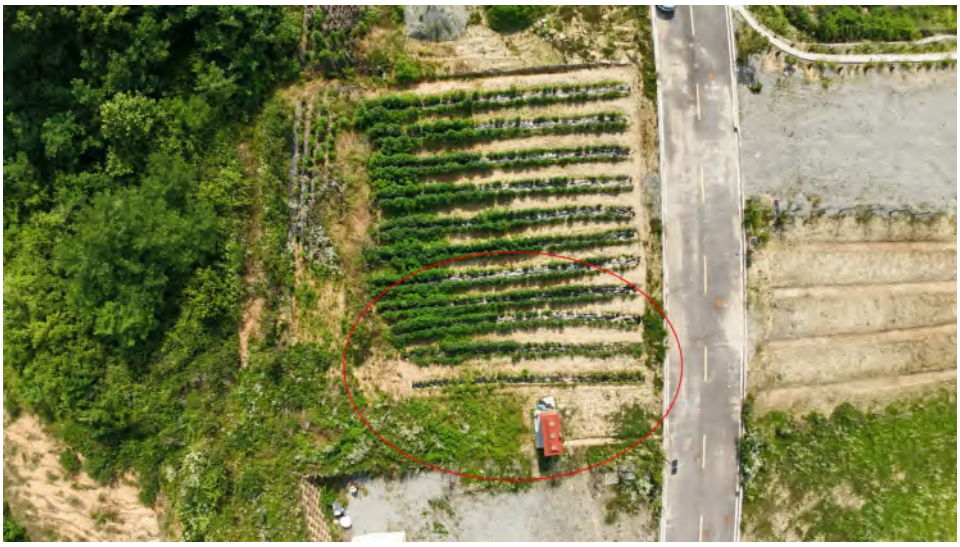
기호 20

사 진 용 지

기호 21

기호 21

사 진 용 지



기호 22

기호 22

사 진 용 지

기호 24

기호 24

사 진 용 지

기호 25, 28 전경

기호 25

사 진 용 지

기호 26

기호 26

사 진 용 지

기호 26

기호 27

사 진 용 지

기호 27

기호 28

사 진 용 지

기호 29

기호 29

사 진 용 지

제시외 물건 ㉠

제시외 물건 ㉠

사 진 용 지

제시외 물건 ㉠

제시외 물건 ㉡

사 진 용 지

제시외 물건 ㉣

경계상 제시외 물건 ㉡, ㉤, ㉢, ㉦, ㉠
(참고자료: 정확한 위치는 공인된 측량기관의 측량 등을 요함)

사 진 용 지

경계상 제시외 물건 ㉡, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧
(참고자료: 정확한 위치는 공인된 측량기관의 측량 등을 요함)

경계상 제시외 물건 ㉡, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧
(참고자료: 정확한 위치는 공인된 측량기관의 측량 등을 요함)

사 진 용 지

경계상 제시외 물건 ㉡, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧
(참고자료: 정확한 위치는 공인된 측량기관의 측량 등을 요함)

월하리 주위환경

사 진 용 지

쌍류리 주위환경

봉암리 주위환경