

# 감정평가서

건명	오형근 외 1명 소유물건(2025타경502569)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정서번호	SA25-0603

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.

수성감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
하 종 성

감정평가액	육억일백팔십이만오천원정 (₩601,825,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오형근 외 1명 (2025타경502569)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.16	2025.06.13 ~ 2025.06.16	2025.06.16		
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
	토지	3,325	토지	3,325	181,000	601,825,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩601,825,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  "    별                    지                    참                    조    "						

# 토지건물 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	
	세종특별자치시 전동면 보덕리	388-1	답	농림지역	3,325	3,325	181,000	601,825,000	
	<b>합 계</b>							<b>₩601,825,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 세종특별자치시 전동면 보덕리 소재 “보덕1리마을회관” 남측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로
1	세종특별자치시 전동면 보덕리	388-1	답	3,325	답	농림지역	사다리 평지	세로(가)

#### 나. 주위환경

본건 주위는 농경지역으로서 농경지 및 농가주택이 주를 이루고 있으며, 근린생활시설 등이 일부 혼재되어 있는 등 주위환경은 보통시됨.

#### 다. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

농림지역, 가축사육제한구역(전부), 농업진흥구역

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 현장조사 완료일자인 2025년 06월16일을 본건의 “기준시점” 으로 결정함.

## 4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 평가는 실지 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하고 평가하였음.

## 5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.

나. 본건 토지의 지적관련사항은 현장조사시 목측으로 이루어진 바, 정확한 지적경계 등 확인이 필요한 경우 별도의 지적측량을 요함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 말함.

### 2. 감정평가 조건

없 음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방식 개관

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

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 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

### 가. 규정검토

대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 본건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하였는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 평가하였음.

### 나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방식을 적용하여 산정한 가액과 다른 방법에 의거 산정한 가액을 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하는바, 토지는 관계법령에 명시된 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 평가한 후, 거래사례 비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 대상토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법

#### 가. 비교표준지 선정

##### (1) 인근 유사지역 표준지공시지가

(2025. 01. 01 기준)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
36110 -2593	전동면 보덕리 387-11	답	2,216	답	농림지역	소로한면	세장형 평지	57,400
36110 -2614	전동면 송곡리 309-10	전	3,590	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	49,100

##### (2) 비교표준지 선정

상기 표준지중에서 당해 토지와 토지이용계획확인서상 용도지역이 동일하고, 이용상황, 위치, 주위환경 등에 있어 비교성이 가장 높다고 판단되는 기호1 표준지를 비교표준지로 선정함.

#### 나. 시점수정(세종특별자치시 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.497	2025년 4월 누계변동률
2025년 4월변동률	0.123	-
누 계 2025.01.01 ~ 2025.06.16	0.691 (1.00691)	$(1 + 0.00497) * (1 + 0.00123 * 47/30)$ ≒ 1.00691

※ 기준시점 현재 미고시된 지가변동률은 최근 고시된 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 다. 지역요인 비교

본건과 표준지는 지역요인 대등함.

## 라. 개별요인 비교

농경지대		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교치 결정

기호	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 표준지는 대체로 대등함.						

## 바. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」, 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) 그 밖의 요인 보정내역

#### 1) 사례의 선택

표준지의 인근지역에 소재하며, 공법상제한, 평가목적·위치·주위환경·기준시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 평가전례를 선정함.

소재지	지목	용도지역	평가시점	전례단가 (원/㎡)	평가 목적
보덕리 388-5	답	농림지역	2025.06.05	172,000	경매

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2) 산출 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정치} &= \frac{\text{비교사례 기준 표준지의 단가}}{\text{기준시점 표준지 단가}} \\
 &= \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

## 3) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보정치 (사례기준/ 공시지가기준)
평가전례	172,000	1.00049 <sup>※1</sup>	1.00	1.050 <sup>※2</sup>	180,688	3.126
비교 표준지	57,400	1.00691	1.00	1.000	57,797	

### ※1 시점수정

기간	지가변동률 (%)	비고
2025.06.05 ~ 2025.06.16	0.049 (1.00049)	세종특별자치시 농림지역 변동률 누계

### ※2 개별요인

접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

\* 표준지는 사례대비 접근조건(접근성 등)에서 우세함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

본 건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가전례 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 **3.13** 으로 결정하였음.

### 사. 토지단가(공시지가기준법)

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	57,400	1.00691	1.000	1.000	3.13	180,903	181,000

## 2. 거래사례비교법

### 가. 거래사례의 선택

본건의 인근지역에 소재하며, 공법상제한, 평가목적·위치·주위환경·기준시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정함.

소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	거래시점	총거래금액 (천원)	자료 출처	비고
보덕리 2**	답	농림지역	2,731	-	2022.12.02	540,000	KAIS	-

### 나. 거래사례비교법 적용

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	사례토지 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	197,730	1.00	1.04954	1.00	0.900	186,773	187,000

※ 사정보정

사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정요인은 없음.

※ 시점수정

기간	지가변동률 (%)	비고
2022.12.02 ~ 2025.06.16	4.954 (1.04954)	세종특별자치시 농림지역 변동율 누계

※ 지역요인

사례는 본건과 인근지역에 소재하는 등 지역요인은 동일함.

※ 개별요인

기호	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
본건은 사례대비 접근조건에서 열세임.						

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지 감정평가액 결정

공시지가기준법에 의한 토지단가는 181,000/㎡, 거래사례비교법에 의한 토지단가는 187,000/㎡ 으로 각각 산정되어 각 가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 토지단가는 공시지가기준법에 의하여 산정된 181,000/㎡ 으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	3,325	181,000	601,825,000

# 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 전동면 보덕리 소재 "보덕1리마을회관" 남측 인근에 소재하는 토지로서, 본건 주위는 농경지역으로서 농경지 및 농가주택이 주를 이루고 있으며, 근린생활시설 등이 일부 혼재 되어 있는 등 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 대체로 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형, 인접 포장도로 대비 저지이나, 평탄하게 조성된 "답"으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 포장도로와 인접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(전부), 농업진흥구역

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

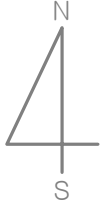
(7) 공부와의 차이

없 음.

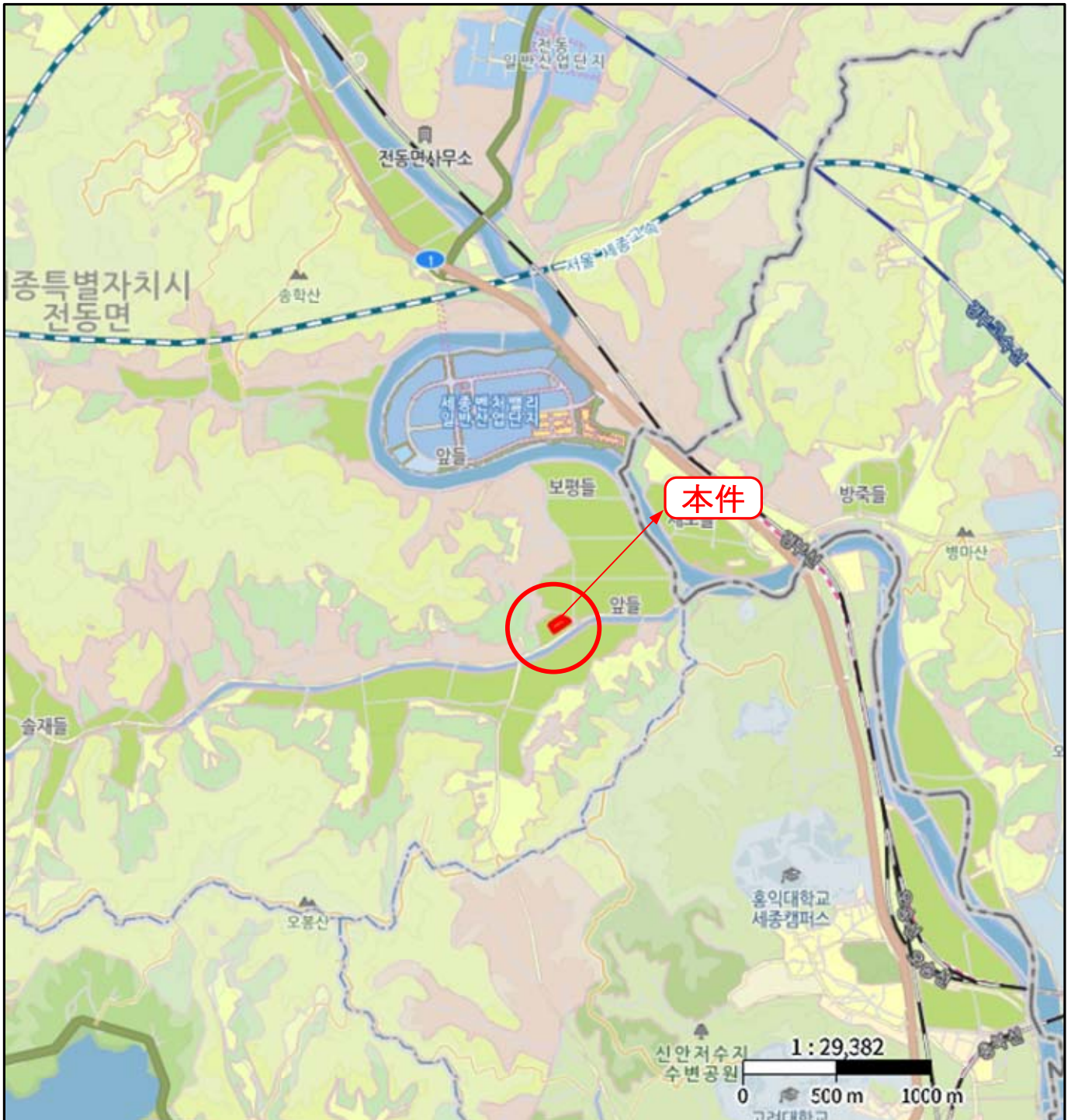
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



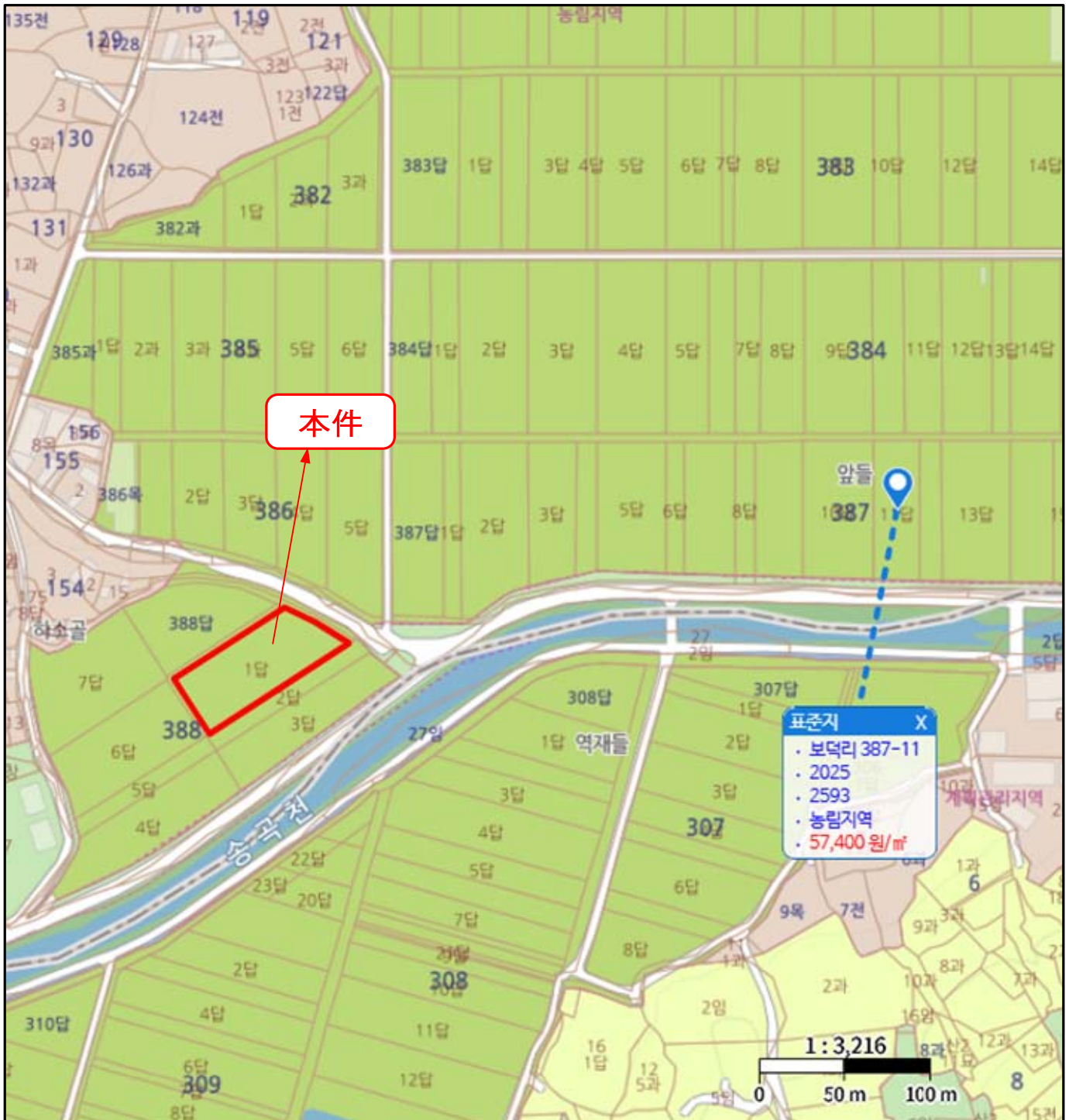
소재지	세종특별자치시 전동면 보덕리 388-1
-----	-----------------------



# 상세 위치도



소재지	세종특별자치시 전동면 보덕리 388-1
-----	-----------------------





# 위 성 지 도



위성도는 참고자료이며 지적경계선 및 현재상황은 다를 수 있습니다.



(1)



(2)



(1)



(2)