

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사은인  
소유물건(2025타경501853)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: NM2503-02-009



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

농민감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

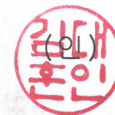
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
김대훈

김

대

훈



감정평가액	사십억오천팔백구십이만육천오백팔십원정 (₩4,058,926,580.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사은인 (2025타경501853)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.13	2025.03.07 ~ 2025.03.13	2025.03.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,040	토지	4,040	-	3,991,520,000
	토지	192.6075 5,238x----- 5,238	토지	192.6075	-	65,293,942
	토지	10.0125 231x----- 231	토지	10.0125	-	2,112,638
합계					₩4,058,926,580	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대전지방법원에서 의뢰한 평가명령(사건: 2025타경501853 부동산임의경매, 소유자: 주식회사은인)에 따른 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등의 관련법령 및 감정평가이론을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### 나. 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 13일로 하였음.

### 5. 실지조사기간

"감정평가에 관한 규칙" 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 03월 07일 ~ 2025년 03월 13일임.

### 6. 감정평가의 방법

#### 가. 토지의 감정평가

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 기준으로 평가하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제2항 본문에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 기타사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지대장 등을 기준으로 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지의 실제 이용상황 및 공사법상 제한 등(별첨 "토지감정평가요항표" 및 "사진용지" 참조)을 종합적으로 감안하여 이를 개별요인 비교 등에 반영하여 감정평가 하였음.
- 3) 석축, 옹벽 기타 이와 유사한 공작물 등은 당해 공작물 등으로 보호되고 있는 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 4) 본건 토지에 설치된 기반시설 등은 당해 토지의 효용을 다하기 위해 필요한 시설로서 토지에 화체된 것으로 보아 당해 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 5) 본건은 공부상 지목이 임야(토지임야)로서, 현황 후첨 "사진용지" 에서 보는 바와 같이 기준시점 현재 일부를 제외한 대부분의 토지가 절토 및 성토, 석축 및 옹벽 공사 등으로 완만하게 평탄화 되어진 상태의 토지에서 일부 기반시설 등이 설치된것으로 조사되는바 본건 평가에서는 이러한 사항을 종합적으로 감안하여 감정평가 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 6) 본건(2,3)은 공유지분 부동산으로서 지분 위치가 제시되지 아니하여 공유지분 면적에 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 감정평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 7) 본건 중 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지에 대한 감정평가는 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황, 그 에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가액으로 평가하되 용도지역을 달리하는 부분의 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 미미한 경우 및 관계법령의 규정에 따라 주된 용도지역을 기준으로 이용할 수 있어 주된 용도지역의 가격으로 거래되는 관행이 있는 경우에는 주된 용도지역의 가격을 기준으로 감정평가하였음.
- 8) 본건 토지상의 활잡목 등은 거래관행 및 그 경제적 가치 등을 감안하여 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 9) 본건의 지적 경계 및 이용상황, 면적 등은 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사(추정)하였는 바, 보다 정밀하고 정확한 경계 및 이용상황 등의 확인이 특히 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 등이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.

## II. 대상 부동산(토지)의 개요

(출처 : 귀 제시목록 등)

본건	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)
1	세종특별 자치시 장군면 대교리	79-171	임야	보전관리	4,040.00
2	세종특별 자치시 장군면 대교리	79-6	도로	보전관리, 생산관리	5238*192.607 5/5238
3	세종특별 자치시 장군면 대교리	94-14	도로	생산관리	231*10.0125/2 31

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지의 감정평가액 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정

##### ① 비교표준지

(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가	비고
가	장군면 대교리 29-1	20,970.00	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	90,800	-
나	장군면 대교리 92-1	1,719.00	전	전	생관	세로(불)	세장형 평지	240,200	-
다	장군면 대교리 125-55	450.00	대	주거나지	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	429,200	-
라	장군면 대교리 산9	22,711.00	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	83,400	-
마	장군면 대교리 산35-6	3,581.00	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	56,100	-

##### ② 비교표준지 선정 및 사유

본건 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 (가), (나) 비교표준지를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 시점수정

### ① 지가변동률

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제2호에 의거, "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[용도지역별 지가변동률]

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
가	2025.01.01	~ 2025.03.13	보전관리	세종특별자치시 (25.01.01~25.03.13) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.070 $(1 + 0.00070) * (1 + 0.00070 * 41/31)$ ≒ 1.00163	1.00163
나	2025.01.01	~ 2025.03.13	생산관리	세종특별자치시 (25.01.01~25.03.13) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.150 $(1 + 0.00150) * (1 + 0.00150 * 41/31)$ ≒ 1.00349	1.00349

※ 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

### ② 시점수정치의 결정

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하고 있는 반면 생산자물가상승률은 전국평균이며, 일반재화의 변동부분이 포함되어 있어 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는바, 지가변동률을 기준으로하여 시점수정치를 결정함.

## 다. 지역요인비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가치형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴ 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인비교

### ※상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등의 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행 정 적 조 건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행 정 적 조 건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행 정 적 조 건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자 연 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행 정 적 조 건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행 정 적 조 건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	가	-	1.16	2.10	-	1.00	1.00	2.436
결정의견		본건은 비교표준지 대비 도로의 폭 및 구조 등의 접근조건 우세, 지세 및 방위와 획지조성정도 등의 자연조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
2	가	-	1.16	2.10	-	1.04	0.33	0.836
결정의견		본건은 비교표준지 대비 도로의 폭 및 구조 등의 접근조건 우세, 지세 및 방위와 획지조성정도 등의 자연조건 우세, 제반 행정상 조장 및 규제등의 행정적조건 우세, 현황 도로로 기타조건 열세임.						
3	나	-	1.20	1.20	1.15	1.00	0.33	0.546
결정의견		본건은 비교표준지 대비 도로의 폭 및 구조 등의 접근조건 우세, 지세 및 방위와 획지조성정도 등의 자연조건 우세, 제반 획지상대등의 획지조건 우세, 현황 도로로 기타조건 열세임.						

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정에 대한 의의 및 필요성 등

"감정평가에 관한 규칙" 제14조, 대법원 관련 판례[1998.7.10. 선고 98두 6067, 1993.9.10. 선고 92누 16300], 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 근거하여 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역 등의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

#### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 평가전례

##### ㄱ) 평가전례 자료

(출처:감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	평가목적	출처	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고 (표준지)
A	법원경매	감정평가정보체계	2023.12.11	대교리 1**-*	임	보전관리	330,000	(가)
B	공매(이전)	감정평가정보체계	2024.11.13	대교리 9**-*	전	생산관리	404,000	(나)
C	법원경매	감정평가정보체계	2025.01.16	대교리 2**-***	임	보전관리	323,000	-
D	법원경매	감정평가정보체계	2024.06.07	대교리 1**-***	임 (이행지)	보전관리	978,000	-
E	법원경매	감정평가정보체계	2024.07.01	봉안리 2**-***	임 (이행지)	보전관리	958,000	-
F	법원경매	감정평가정보체계	2024.07.01	봉안리 2**-***	임 (이행지)	보전관리	910,000	-
G	담보	감정평가정보체계	2023.08.21	대교리 7*-***	임 (이행지)	보전관리	1,080,000	-
H	담보	감정평가정보체계	2022.08.17	대교리 7*-***	임 (이행지)	보전관리	1,070,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ) 평가전례 선정 및 사유

상기의 평가전례 (A), (B)는 본건과 평가목적이 동일 또는 유사한 최근의 평가전례로서, 비교표준지와 용도지역 및 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 있는 적절한 평가전례로 판단되어 이를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

그 밖의 요인 보정치 (산식)	=	$\frac{\text{기준시점 현재 평가전례 기준 표준지가격[전례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교]}}{\text{기준시점 현재 표준지가격[공시지가} \times \text{시점수정]}}$
------------------------	---	---

ㄷ) 기준시점 현재 평가전례 기준 표준지가격

a) 시점수정

기호	기 간	용도지역	지가변동률	적용
A	2023.12.11 ~ 2025.03.13	보전관리	세종특별자치시 (23.12.11~25.03.13) (보전관리)  2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.330 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.090 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.070  $(1 + 0.00330 * 21/31) * (1 + 0.02090) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00070 * 41/31)$ $\approx 1.02485$	1.02485
B	2024.11.13 ~ 2025.03.13	생산관리	세종특별자치시 (24.11.13~25.03.13) (생산관리)  2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.214 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.154 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.150  $(1 + 0.00214 * 18/30) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00150 * 41/31)$ $\approx 1.00632$	1.00632

※ 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

b) 지역요인비교

표준지와 평가전례는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가격형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴ 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## c) 개별요인비교(표준지/평가전례)

### ※상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등의 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행 정 적 조 건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행 정 적 조 건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행 정 적 조 건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자 연 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행 정 적 조 건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행 정 적 조 건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교 표준지	평가 전례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
가	A	-	1.20	1.00	-	1.00	1.00	1.200
결정의견		평가전례 대비 비교표준지는 도로의 배치 및 폭, 인근취락과의 접근성 등의 접근조건 우세, 기타의 제조건은 상호 대등함.						
나	B	-	0.90	1.00	1.05	1.01	1.00	0.954
결정의견		평가전례 대비 비교표준지는 교통의 편부 등의 접근조건 열세, 제반 획지상태등의 획지조건 우세, 제반 행정상 조장 및 규제 등의 행정적조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

### d) 평가전례 기준 표준지가격

비교 표준지	평가 전례	평가전례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	비교
가	A	330,000	1.02485	1.000	1.200	405,841	-
나	B	404,000	1.00632	1.000	0.954	387,852	-

### ㄴ) 기준시점 현재 표준지가격

표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정	산출단가(원/㎡)	비교
가	90,800	1.00163	90,948	-
나	240,200	1.00349	241,038	-

### ㄷ) 격차율 산정

구 분 (표준지)	평가전례 기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점 현재 표준지 가격(원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
가	405,841	90,948	4.462	4.46
나	387,852	241,038	1.609	1.60

### ④ 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 검토결과에 따라 평가의 적정성 및 형평성 등을 기하고 정당한 토지가격의 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하여 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	소재지	지번	지목	적용공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				기 호	가격 (원/㎡)						
1	세종특별 자치시 장군면 대교리	79-171	임야	가	90,800	1.00163	1.000	2.436	4.46	988,110	988,000
2	세종특별 자치시 장군면 대교리	79-6	도로	가	90,800	1.00163	1.000	0.836	4.46	339,105	339,000
3	세종특별 자치시 장군면 대교리	94-14	도로	나	240,200	1.00349	1.000	0.546	1.60	210,571	211,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 비교 거래사례의 선정

#### ① 비교 거래사례 자료

기호	목적	출처	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고
a	실거래사례	등기사항 전부증명서	2022.07.15	봉안리 2**~**	임	보전관리	1,058,585	선정
b	실거래사례	등기사항 전부증명서	2022.07.15	봉안리 2**~**	임	보전관리	1,059,033	-
c	실거래사례	등기사항 전부증명서	2022.06.15	대교리 7*~**	임	보전관리	918,276	-
d	실거래사례	등기사항 전부증명서	2024.05.29	대교리 7*	답	생산관리	302,891	선정

#### ② 비교 거래사례의 선정 및 이유

본건과 위치 및 물적 유사성이 있고 시점수정이 가능한 거래사례로서 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 (a), (d)를 선정함.

### 나. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(∴1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
a	2022.07.15	~ 2025.03.13	보전관리	세종특별자치시 (22.07.15~25.03.13) (보전관리)  2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.500 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.431 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.242 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.062 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.087 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.014 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.293 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.090 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.070  $(1 + 0.00500 * 17/31) * (1 + 0.00431) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00062) * (1 - 0.00087) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.01293) * (1 + 0.02090) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00070 * 41/31)$ $\approx 1.04551$	1.04551
d	2024.05.29	~ 2025.03.13	생산관리	세종특별자치시 (24.05.29~25.03.13) (생산관리)  2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.198 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.118 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.249 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.219 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.230 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.247 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.214 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.154 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.150  $(1 + 0.00198 * 3/31) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00247) * (1 + 0.00214) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00150 * 41/31)$ $\approx 1.01813$	1.01813

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

### ① 지역요인비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.(∴1.000)

### ② 개별요인비교

#### ※상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등의 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

#### ※주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

#### ※공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

#### ※농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자 연 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

#### ※임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	a	-	0.70	1.30	-	1.00	1.00	0.910
결정의견		본건은 사례토지 대비 도로의 폭 및 구조 등에서는 우세하나 인근 상업시설 및 교통시설등 과의 접근성에서는 열세하여 접근조건 열세, 지세 및 방위와 획지조성정도 등의 자연조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
2	a	-	0.70	1.30	-	1.04	0.33	0.312
결정의견		본건은 사례토지 대비 도로의 폭 및 구조 등에서는 우세하나 인근 상업시설 및 교통시설등 과의 접근성에서는 열세하여 접근조건 열세, 제반 획지상태등의 자연조건 우세, 행정상 조장 및 규제 등의 행정적조건 우세, 현황 도로로서 기타조건 열세임.						
3	d	-	1.30	1.30	1.25	1.00	0.33	0.697
결정의견		본건은 사례토지 대비 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 인근 자연환경등의 자연조건 우세, 제반 획지상태등의 자연조건 우세, 현황 도로로서 기타조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	사례	사례토지 가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	1,058,585	1.000	1.04551	1.000	0.910	1,007,153	1,007,000
2	a	1,058,585	1.000	1.04551	1.000	0.312	345,309	345,000
3	d	302,891	1.000	1.01813	1.000	0.697	214,943	215,000

## IV. 토지의 감정평가액 산출

### 1. 시산가액 조정

본건	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	988,000	1,007,000
2	339,000	345,000
3	211,000	215,000

### 2. 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는 바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지의 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	4,040	988,000	3,991,520,000
2	192.6075	339,000	65,293,942
3	10.0125	211,000	2,112,638
합계	4,242.62		4,058,926,580

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	4,058,926,580
합계	4,058,926,580

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 가격을 결정하되, 평가목적·대상물건의 특성·인근지역내 유사 부동산의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가가액을 결정하였음.

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	세종특별자치시 장군면 대교리	79-171	임야	보전관리지역	4040	4,040	988,000	3,991,520,000	현황, 후첨 " 토지감정 평가요항표" 3,7,8 항 참조
2	세종특별자치시 장군면 대교리	79-6	도로	보전관리지역 생산관리지역	192.6075 5,238x---- 5,238	192.6075	339,000	65,293,942	매각지분 갑구 133번 주식회사 은인 지분 5238분의 192.6075 전부  현황, 후첨 " 토지감정 평가요항표" 3,7,8 항 참조
3	세종특별자치시 장군면 대교리	94-14	도로	생산관리지역	10.0125 231x---- 231	10.0125	211,000	2,112,638	매각지분 갑구 113번 주식회사 은인 지분 231분의 10.0125 전부  현황, 후첨 " 토지감정 평가요항표" 3,7,8 항 참조
<b>합 계</b>								<b>₩4,058,926,580.-</b>	

# 토지감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 장군면 대교리 소재 "김종서장군묘" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 주택 및 임야, 농경지 등이 혼재하는 지역으로, 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량 진출입이 가능하고, 인근 및 근,원거리에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 교통사항은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건(1): 대체로 자루형의 토지로, 후첨 "사진용지" 에서 보는 바와 같이 기준시점 현재 일부를 제외한 대부분의 토지가 절토 및 성토, 석축 및 옹벽 공사 등으로 완만하게 평탄화 되어진 상태의 토지로서 일부 기반시설 등이 설치된 것으로 조사됨.

본건(2): 대체로 부정형의 토지로, 도로 등으로 이용중임.

본건(3): 대체로 부정형의 토지로, 도로 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

별첨 "지적 및 건물 개황도" 참조

본건(1): 본건 서측으로 노폭 8미터 내외의 포장 도로와 접함.

본건(2): 본건이 도로임.

본건(3): 본건이 도로임.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

출처 : 토지이용계획확인서.

본건(1): 보전관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

본건(2): 보전관리지역, 생산관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

본건(3): 생산관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역<하천법> 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

## (6) 제시목록 외의 물건

-.

## (7) 공부와의 차이

본건(1): 공부상 지목이 임야(토지임야)로서, 현황 후첨 "사진용지" 에서 보는 바와 같이 기준시점 현재 일부 토지를 제외한 대부분의 토지가 절토 및 성토, 석축 및 옹벽 공사 등으로 완만하게 평탄화 되어진 상태의 토지로서 일부 기반시설 등이 설치된 것으로 조사됨.

# 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) |                |

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 인접 도로 및 본건 도로의 현황(노폭 등) 및 법적 성격, 소유 및 이용 관계에 대한 권리 및 의무 등의 제반 사항에 대하여는, 감정평가를 위한 사전조사 및 실지 조사시 물리적, 법적 제약 등으로 그 내용 파악에 한계가 있을수 밖에 없으므로, 본건 경매 입찰시에는 응찰자가 직접 앞의 제반사항에 대하여 필히 재조사 및 재확인 후 응찰하시기 바람.

본건 토지에 대한 개발행위 등의 인허가 여부 및 그 구체적 내용, 효력유무 등의 제반 사항을 파악함에 있어 감정평가의 물리적, 법적 제약 등으로 그 내용 파악에 한계가 있을수 밖에 없으므로, 본건 경매 입찰시에는 응찰자가 직접 앞의 제반사항에 대하여 필히 재조사 및 재확인 후 응찰하시기 바람.

본건의 지적 경계 및 이용상황, 면적 등은 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사(추정)하였는바, 보다 정밀하고 정확한 경계 및 이용상황 등의 확인이 특히 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 등이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

# 사 진 용 지



[ 본건(1) 전 경 ]



[ 본건(1) 전경 (하단부)]

# 사 진 용 지



[ 본건(1) 전경(상단부) ]



[ 본건(1) 전경(하단부 및 석축 등) ]

# 사 진 용 지



[본건(1) 전경(동측 부분)]



[본건(1) 전경(동측 옹벽 부분 등)]

# 사 진 용 지



기반시설



기반시설

# 사 진 용 지



기반시설



[ 본건(2) 전 경 ]

# 사 진 용 지



[ 본건(3) 전 경 ]



[ 주위 환경 ]

# 사 진 용 지

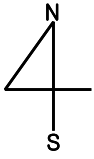


[ 주위 환경 ]



[ 주위 환경 ]

# 광역 위치도

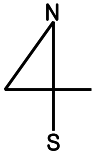


소재지

세종특별자치시 장군면 대교리  
79-171 외 2필지



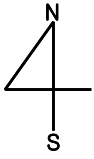
# 상 세 위 치 도



소재지	세종특별자치시 장군면 대교리 79-171 외 2필지
-----	---------------------------------



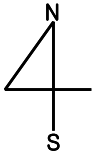
# 상 세 위 치 도



소재지 세종특별자치시 장군면 대교리  
79-171 외 2필지



# 상 세 위 치 도



소재지

세종특별자치시 장군면 대교리  
79-171 외 2필지



# 지 적 개 황 도

S = No scale

