

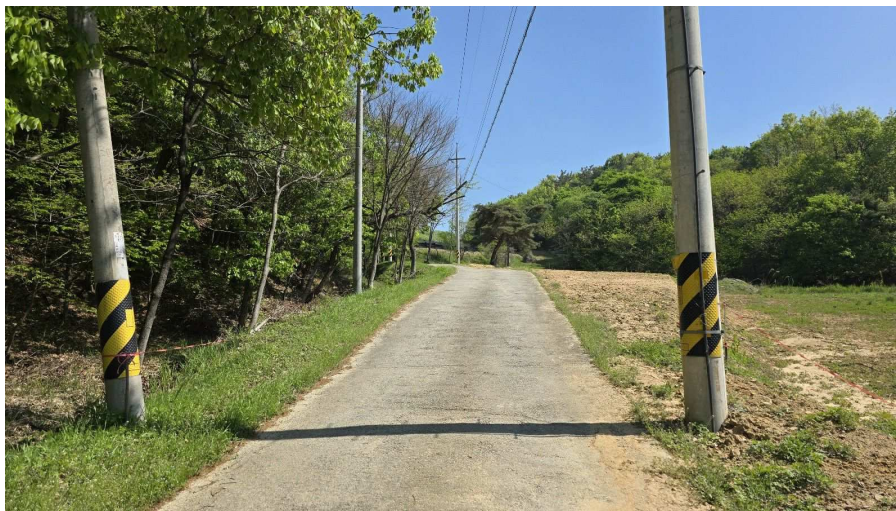
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정규재 소유물건(2025타경502316)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: CH2025-0429-001



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.

창천감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 의 전

감정평가액	일억일천사백이만일천원정 (₩114,021,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정규재 (2025타경502316)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.13	2025.04.29 ~ 2025.05.13	2025.05.13		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,107.0 이	토지 하	1,107.0 여	-	114,021,000 백
	합계					₩114,021,000
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	
1	세종특별자치시 세종시 연서면 고북리	180	임야	보전관리지역	1,107.0	1,107.0	103,000	114,021,000	일부도로 및 구거
								₩114,021,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 세종시 연서면 고북리 소재 '고북저수지' 서측 근거리에 위치하는 토지로서, 대전 지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.13을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.29~2024.05.13에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 사정평가 하였으니, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

나. 본건의 지적경계 등은 목측에 의거 개략적으로 조사하였으며, 경매 진행시 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인하시기 바람.

다. 본건 토지 지상에 자생하는 활·잡목 등은 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 평가하였음.

라. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

마. 본건은 공부상 지목은 '임야'이나, 기준시점 현재 일부 도로 및 구거, 평탄화된 임야등으로 이용중이며, 이용상황별 면적은 항공사진 및 개략적인 실측에 의거하여 이용상황별 면적을 사정하여 평균단가를 적용하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	연서면 고복리 산1-6	1,653.0	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	24,800

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	세종특별자치시 보전관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.05.13)	0.353% (1.00353)	세종특별자치시 (25.01.01~25.05.13) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.242 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.080 $(1 + 0.00242) * (1 + 0.00080 * 43/31) \approx 1.00353$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목	비 고
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	기 타	장래의 동향	
		기타	

구분	표준 지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교 치계	비고
2	A	-	1.25	0.94	1.00	1.00	1.00	1.175	본건은 비교표준지 대비 임도의 상태등 접근조건우세, 이용상황등 자연조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	경매	2022.12.02	고북리 산102-10	1,265.5	임야	자연림	보전 관리	부정형 맹지	154,000	19,300
②	경매	2024.08.26	신대리 산103-6	2,520.0	임야	자연림	보전 관리	부정형 세로(가)	105,000	16,700
③	담보	2024.06.13	고북리 172-20	1,113.0	임야	자연림	보전 관리	세로(가)	176,000	24,300

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2025.04.17	고북리 산102-10	181.5	임야	자연림	보전 관리	부정형 맹지	177,587	22,100
②	2025.03.12	고북리 산105-1	165.0	임야	자연림	보전 관리	부정형 세로(가)	145,515	12,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	지가수준	비고
보전관리지역 내 유사 토지	60,000 ~ 200,000원/m ² 내외 수준	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	세종특별자치시 연서면 2024년 05월 ~ 2025년 05월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	7,987,367,420	4,303,469,235	53.88	32	6	18.75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례 ②	105,000	1.00	1.00939	1.00	0.800	84,788	3.527
비교표준지 공시지가	A	24,800	-	1,00353	-	-	24,887	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례②>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	세종특별자치시 보전관리지역 (2024.08.26 ~ 2025.05.13)						1.00939
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.80	1.00	-	1.00	1.00	0.800	
비고	비교표준지는 사례대비 면적 임도의 상태등 접근조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.52

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	24,800	1.00353	1.00	1.175	3.52	102,934	103,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	103,000	1,107.0	114,021,000	일부 도로 및 구거
합계		1,107.0	114,021,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
②	2025.03.12	고북리 산105-1	165.0	임야	자연림	보전 관리	부정형 세로(가)	145,515	12,000
본건은 전체 중 일부지분에 대한 거래사례임.									

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
②	세종특별자치시 보전관리지역 (2025.03.02 ~ 2025.05.13)	0.188% (1.00188)	세종특별자치시 (25.03.02~25.05.13) (보전관리) 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.080 $(1 + 0.00080 * 30/31) * (1 + 0.00080 * 43/31)$ ≈ 1.00188

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목	비 고
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	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	
		기타규제	
기타조건	기 타	장래의 동향	
		기타	

구분	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교 치계	비고
1	②	-	1.00	0.75	-	1.00	1.00	0.750	본건은 거래사례대비 이용상황등 자연조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	145,515	1.00188	1.00	1.00	0.750	109,341	109,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	109,000	1,107.0	120,663,000	일부 도로 및 구거
합계		1,107.0	120,663,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	114,021,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	120,663,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	103,000	1,107.0	114,021,000	일부 도로 및 구거
합계		1,107.0	114,021,000	

2. 결정의견

본건은 보전관리지역내에 소재하는 토지(임야)로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가 기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

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 세종시 연서면 고북리 소재 '고북저수지'서측 근거리에 위치하며, 주위는 임야, 농경지등이 혼재하는 임야지대로서, 제반 입지여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능한 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형의 완경사지로서 공부상 지목은 '임야'이나, 기준시점 현재 일부 도로 및 구거, 평탄화된 임야, 자연림등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 중 일부가 도로로서 콘크리트포장된 세로가임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젓소 말 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(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) | |

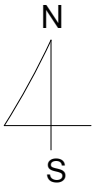
(7) 공부와의 차이

본건은 공부상 지목이 '임야'이나, 기준시점 현재 일부 도로 및 구거, 평탄화된 임야등으로 이용중임.

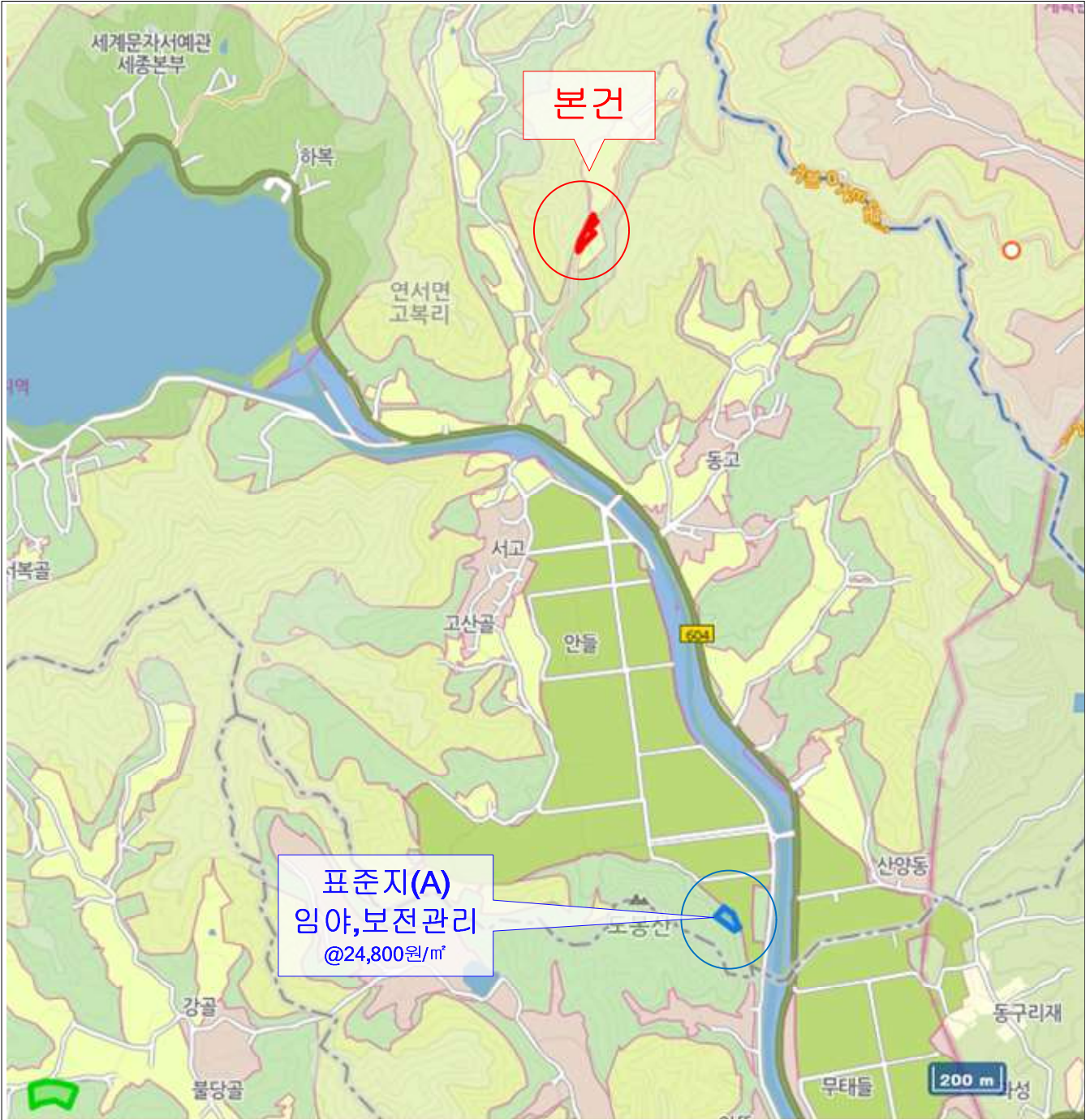
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

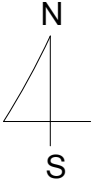
광역 위치도



소재지	세종특별자치시 세종시 연서면 고북리 180
-----	-------------------------

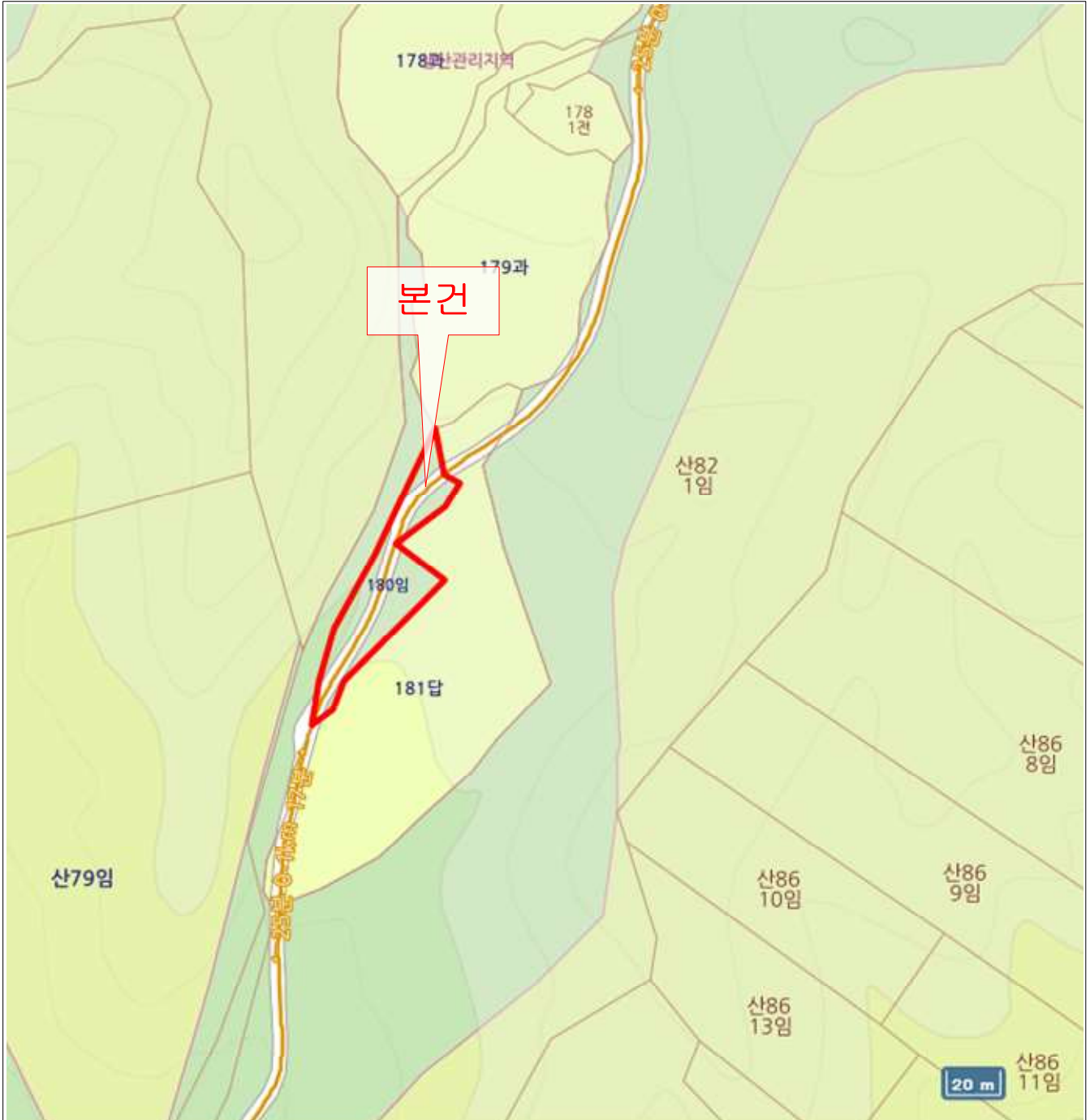


상세 위치도

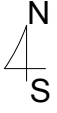


소재지

세종특별자치시 세종시 연서면 고북리 180



지적 및 건물개황도



대상물건 : 세종특별자치시 세종시 연서면 고북리 180

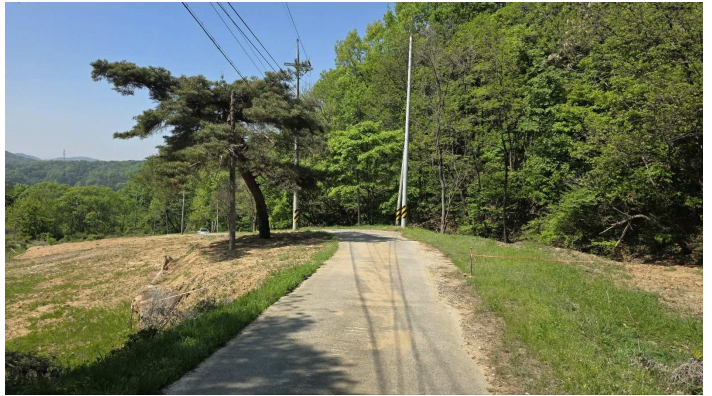
S= NO SCALE



사 진 용 지



본건



본건 도로 및 평탄화된 임야부분



본건 구거 부분



본건 평탄화된 임야