

감정평가서

건명	성대검 (개명전 성경열) 소유물건 (2025타경3736)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
감정평가서 번호	JA250802

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.

지안감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	오억사천칠백팔십구만원정 (₩547,890,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	성대검 (개명전 성경열) (2025타경3736)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.27	2025.08.14 ~ 2025.08.27	2025. 08. 28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,002	토지	1,002	545,000	546,090,000
	제시외 물건	(1식) 이	제시외 물건	1식 하	- 여	1,800,000 백
합계					₩547,890,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 금남면 달전리	123	대	개발제한구역 자연녹지지역	1,002	1,002	545,000	546,090,000	제시외물건 으로 인해 제한받는 경우의 토지평가액 544,206,240 원
	[제시외 물건]								
ㄱ	"	123	화장실	판별조 판별지붕 단층 (약 2.3㎡)	(1식)	1식	-	1,800,000	관찰감가
합 계								₩547,890,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 세종특별자치시 금남면 달전리 소재 “성동마을” 남측 근거리에 위치하는 토지에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	‘2025 개별공시지가
1	세종특별자치시 금남면 달전리	123	대	1,002	주거 나지	개발제한 자연녹지	부정형 평지 및 완경사	302,900

나. 주위환경

본건 주위는 농경지, 임야 및 단독주택 등이 소재하는 지역임.

다. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 08. 27일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 감정평가를 위해 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 조경수 및 조경석 등은 토지에 포함평가하였음.

다. 본건 토지 일부에 단독주택 건축신고를 득한 것으로 탐문조사 되는바 경매참여시 자세한 인·허가 등 관련사항은 관련기관에 별도 확인을 요함.

라. 본건 토지의 지적 경계, 이용상황 및 제시외 물건의 면적 등은 개략적인 목측 등에 의하여 판단 후 평가하였으니 정확한 경계 등의 측량은 지적측량 등의 절차가 필요하다고 사료되며, 측량결과에 따라 가격변동이 있을수 있으니 경매 진행시 참고 바람.

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가 방법

1. 평가방식

가. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

다. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 토지

가. 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

나. 적용 평가방법

1) 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 대상토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

평가 대상 토지 인근지역에 소재하는 표준지들 중에서 당해 토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경·공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 양호하다고 판단되는 표준지를 선정함.

(2025. 01. 01 기준)

기호	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	36110 -1227	금남면 달전리 148	대	1,498	단독 주택	개발제한 자연녹지	세로 (가)	사다리 완경사	312,300

나. 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	비 고
녹지	1.139	세종특별자치시 (25.01.01~25.08.27) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.982 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.178 $(1 + 0.00982) * (1 + 0.00178 * 27/31)$ ≒ 1.01139

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
	접면도로 상태 등	각지, 2면획지, 3면획지, 맹지
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 경사지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타

2) 개별요인 비교치 결정(본건/표준지)

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
	본건이 비교표준지대비 가로조건(가로의 계통 등)에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 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

가) 사례의 선택

본건 및 표준지의 인근지역에 소재하며, 평가목적·위치·주위환경·기준시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 비교사례를 사례로 선정함.

(출처 : 한국감정평가사협회)

소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
금남면 달진리 4**-*	대	555	개발제한 자연녹지	2023.12.07	528,000	시가참고

나) 산출 산식

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	528,000	1.03662	1.000	1.017	556,640		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.762	1.76
	312,300	1.01139	-	-	315,857		

¹⁾ 비교사례 : 표준지(A)와 용도지역 등이 유사하고 비교가능성이 있는 비교사례를 선정함.

²⁾ 시점수정 (2023.12.07~2025.08.27 세종특별자치시, 녹지) : 3.662% (1.03662)

³⁾ 지역요인 : 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾ 개별요인 : 비교표준지는 비교사례대비 행정적조건(사례 집단취락지구)에서 열세하나 가로조건(가로의 계통 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.02	1.00	1.00	1.05	0.95	1.00	1.017

바. 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	312,300	1.01139	1.000	0.980	1.76	544,790	545,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 비교거래사례 선정

본건 인근지역에 소재하며, 위치·주위환경·거래시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 거래사례를 사례로 선정함.

[출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	거래시점	거래가격(원)	비교
금남면 영대리 4***-	대	476	개발제한 자연녹지	2023.12.28	718,000,000	토지건물 매매사례
토지 추정단가 (원/m ²)	건물추정가액	$1,600,000 \times 50/50 \times 299.05 \approx 478,480,000$ 철근콘크리구조				사용승인 2023.05.02
	토지추정단가	$(718,000,000 - 478,480,000) / 476 \approx @503,193$				

나. 사정보정

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

다. 시점수정

용도지역	지가변동률(%)	비 고
녹지	3.493	세종특별자치시 (23.12.28~25.08.27) (녹지)
		$\begin{aligned} & 2023.12.01 \sim 2023.12.31 : 0.241 \\ & 2024.01.01 \sim 2024.12.31 : 2.296 \\ & 2025.01.01 \sim 2025.07.31 : 0.982 \\ & 2025.07.01 \sim 2025.07.31 : 0.178 \\ & (1 + 0.00241 * 4/31) * (1 + 0.02296) * (1 + 0.00982) \\ & \quad * (1 + 0.00178 * 27/31) \\ & \approx 1.03493 \end{aligned}$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바 접근조건, 자연조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교(본건/거래사례)

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	0.98	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.049
본건이 거래사례대비 가로조건(가로의 계통 등)에서 열세하나 획지조건(사례 일부 현황 도로 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

바. 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	503,193	1.00	1.03493	1.000	1.049	546,287	546,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지평가액 결정

가. 시산가액 검토

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)
1	545,000	546,000

나. 결정의견

상기 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 적정하다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지감정평가액 결정

기호	결정단가 (원/m ²)	면적(m ²)	감정평가액
1	545,000	1,002	546,090,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡) 등	감정평가액	비고
토지	1,002	546,090,000	기호1
제시외 물건	1식	1,800,000	기호㉠
합계		547,890,000	

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 금남면 달전리 소재 "성동마을" 남측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 및 단독주택 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 근거리에 버스정류장이 위치하는 등 제반교통 여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지 및 환경사지로서, 주거나지 상태이며 일부 건축자재 등이 적치된 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 현황 남측으로 로폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>.

(6) 제시목록 외의 물건

후면 "지적 및 건물개황도" 참조.

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) | |

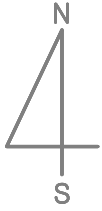
(7) 공부와의 차이

없 음.

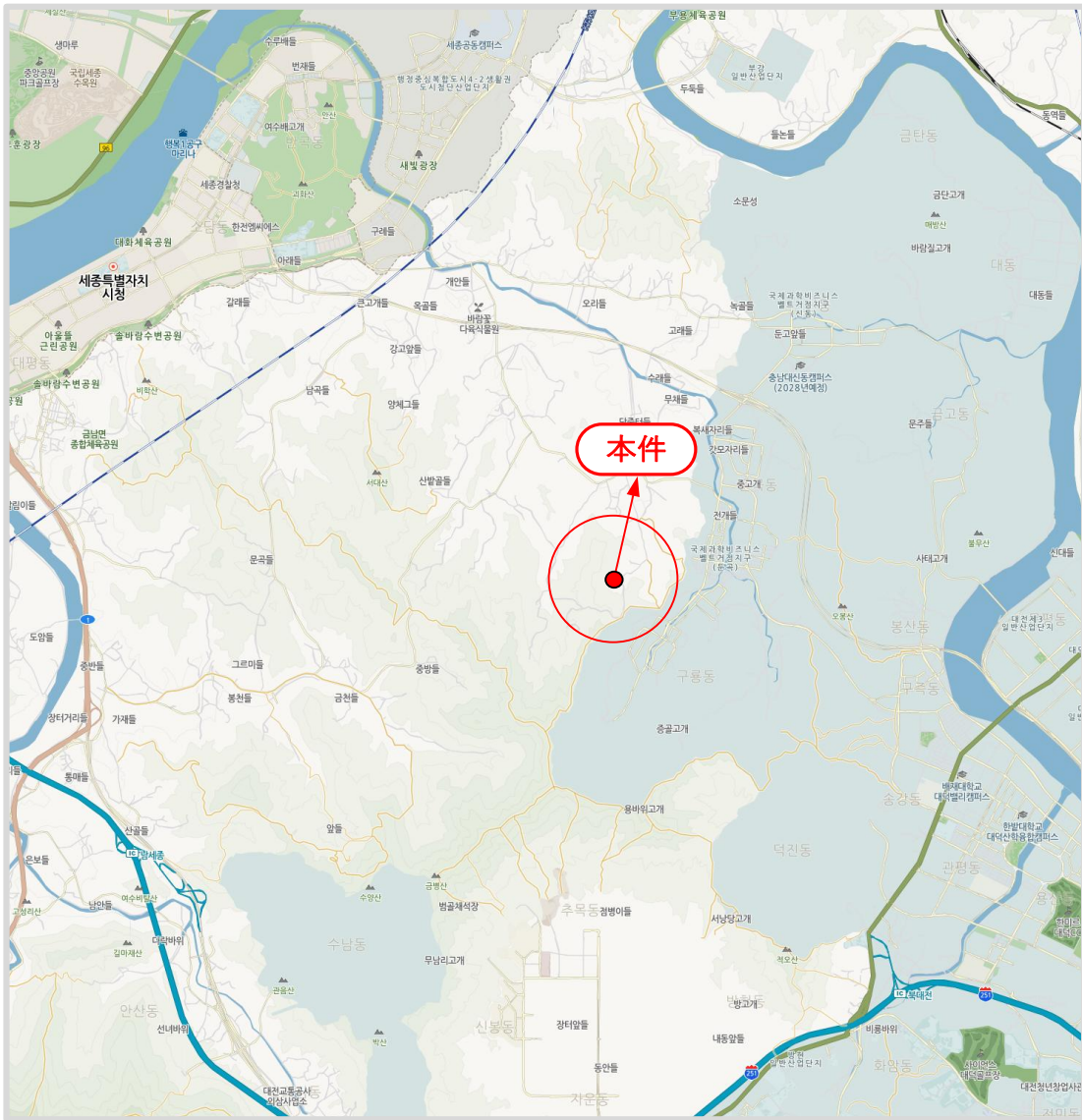
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

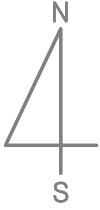
광역위치도



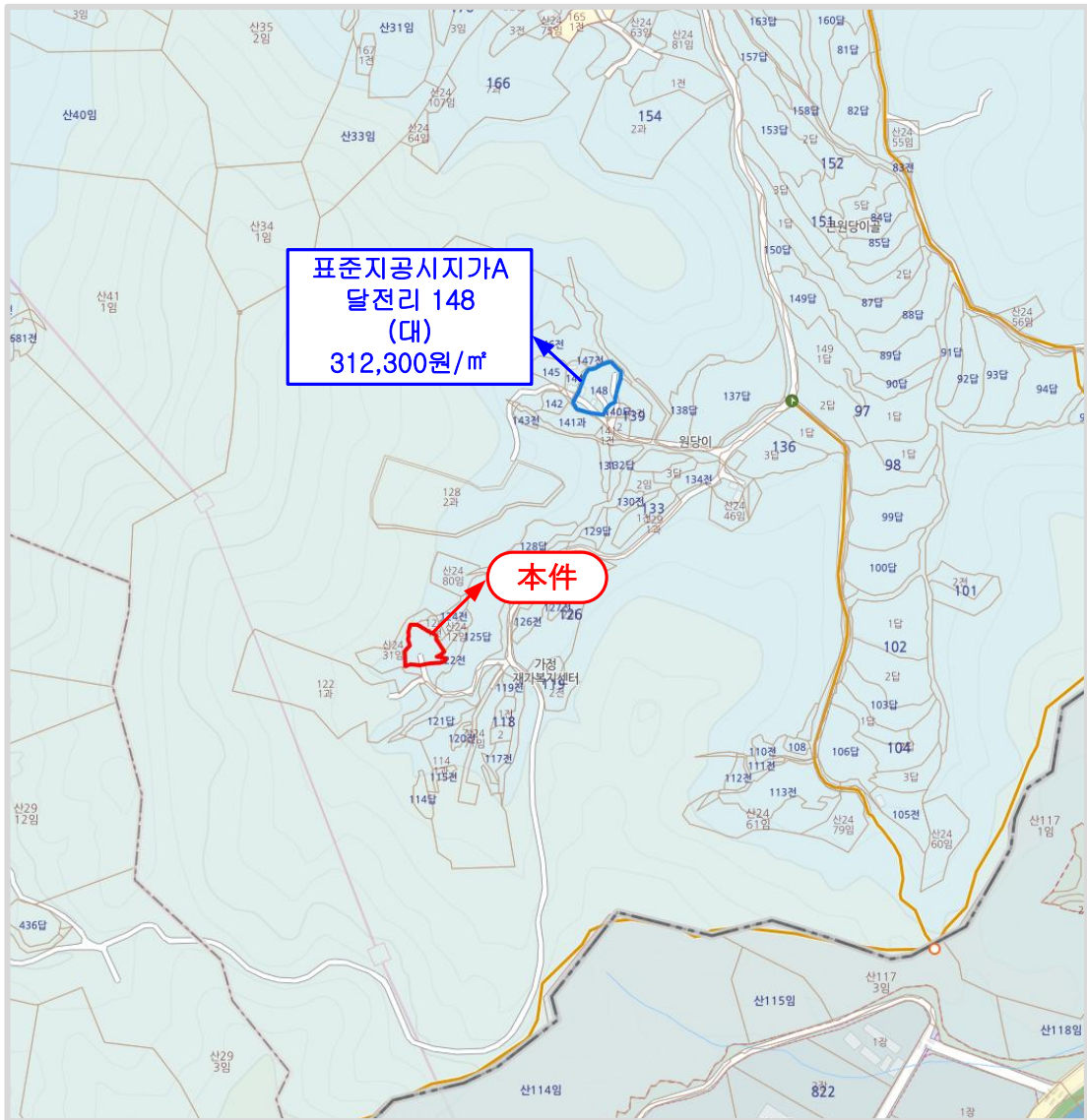
소재지	세종특별자치시 금남면 달전리 123
-----	---------------------



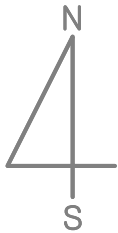
상세위치도



소재지	세종특별자치시 금남면 달전리 123
-----	---------------------

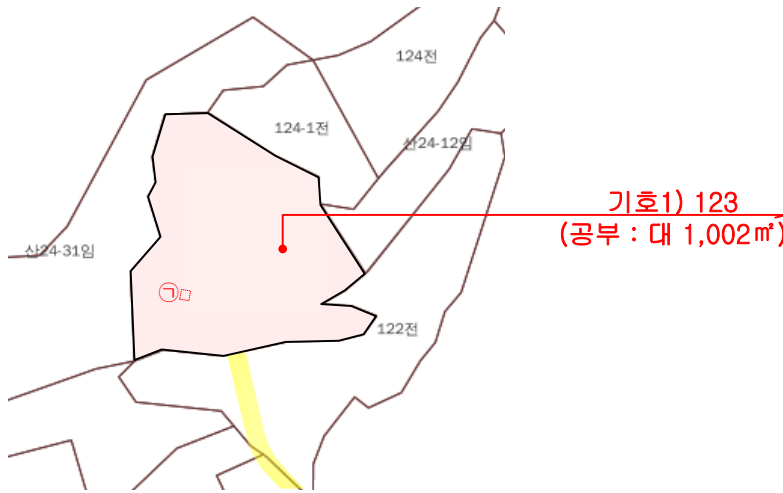


지 적 및 건물 개 황 도



S : 1/1200










세종특별자치시 금남면
달전리 123



제시외 물건

㉠판넬조 판넬지붕 단층(화장실) : 약 2.3㎡

범 례

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

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



제시외 ㄱ)



조경수 및 조경석

사 진 용 지



건축자재 등



본건 진입로

사 진 용 지



주변 전경



주변 전경