

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 042-365-0900, FAX: 042-365-0901)

문서번호 : 중앙 082025-0324-001

수 신 : 대전지방법원 사법보좌관 강수현

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.20 자 귀 제

2025타경502006

』호로

의뢰하신

세종특별자치시 부강면 산수리 216-4외

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고	
평가수수료	4,802,813	※ 수수료 산정내역서 참조	
실 비	여비교통비		235,200
	토지조사비		—
	물건조사비		20,000
	공부발급비		10,000
	기타실비		2,000
	특별용역비		—
소 계	267,200		
공 급 가 액	5,070,000	1,000원 미만 절사	
부가가치세	507,000		
합 계	5,577,000		
기납부 착수금	—		
정산청구액	5,577,000		

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 314-85-20412 』

신한은행 100-019-575665 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0324001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

총 청 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

평가서번호: 082025-0324-001

정산청구액: **오백오십칠만칠천원정 (₩5,577,000.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩727,663,000		₩4,049,144,000		₩4,776,807,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000		1만분의11	x1.0	495,000	
	5억원초과 10억원까지	500,000,000		1만분의 9	x1.0	450,000	
	10억원초과 50억원까지	3,776,807,000		1만분의 8	x1.0	3,021,445	
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
	합 계					4,216,445	
평가 수수료	1.0배	4,216,445x(727,663,000/4,776,807,000) x 0.8 ≒513,841				513,841	
	1.5배	4,216,445x(4,049,144,000/4,776,807,000) x 0.8 x 1.5배 ≒4,288,972				4,288,972	
	기 타					-	
	소 계					4,802,813	
실 비	여비교통비					235,200	
	토지조사비					-	
	물건조사비	2동 x 10,000원				20,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 5부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 5부 x 1,000원				10,000	
	기 타 실비	사진 컷 x 1,000원				2,000	
	특별용역비					-	
	소 계					267,200	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩5,070,000		
부가가치세	공급가액 x 0.1				507,000		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩5,577,000		

총 청 지 사 장

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 강수현

건명: 손진영 외 1명 소유물건
(2025타경502006)

평가서번호: 중 앙 082025-0324-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
대전광역시 서구 문예로 15 그랑수아빌딩 501호
(탄방동)
충청지사 : T) 042-365-0900 F) 365-0901
e-mail : jungang10@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 신상훈

(인)

(주)중앙감정평가법인 충청지사장

오 춘 환

감정평가액	사십칠억칠천육백팔십만칠천원정 (₩4,776,807,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손진영 외 1명		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.21	2025.03.24 ~2025.04.21	2025.04.21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	45,654	토지	45,654	-	4,740,402,000
	(제시외 건물)	(13.5)	건물	13.5	-	405,000
	(제시외 수목)	(약400여주)	수목	약400여주	-	36,000,000
합계					₩4,776,807,000	

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 김고균

(인)

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	세종 특별자치시 부강면 산수리	216-4	전	계획관리지역	946	946	277,000	262,042,000	
2	"	산21-8	임야	계획관리지역	1 476x- 2	238	94,000	22,372,000	손진영 지분 (2분의1)
3	"	산21-3	임야	계획관리지역	42,788	42,788	94,000	4,022,072,000	
							(89,300)	(3,820,968,400)	제시외 물건 소재로 제한받는 금액
4	"	산21-9	임야	계획관리지역	1 100x- 2	50	94,000	4,700,000	손진영 지분 (2분의1)
5	"	217-3	전	계획관리지역	1,632	1,632	263,000	429,216,000	
	소 계							₩4,740,402,000	
	(제시외 건물)								
㉠	세종 특별자치시 부강면 산수리	산21-3	창고	블럭조 스레트지붕 단층	(11)	11	30,000	330,000	실측사정 관찰감가
㉡	"	산21-3	변소	블럭조 스레트지붕 단층	(2.5)	2.5	30,000	75,000	실측사정 관찰감가

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
㉔	소 계							₩405,000	
	(제시외 수목)	수목)							
	세종 특별자치시 부강면 산수리	산21-3	수목	소나무 등	(약400여주)	약400여주	일괄	36,000,000	
	소 계							₩36,000,000	
	합 계							₩4,776,807,000 - 이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 부강면 산수리 소재 "산수리 노인회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원의 법원경매 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 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 21일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 03월 24일 ~ 2025년 04월 21에 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

없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건 기호(2),(3),(4) 임지상에 식생 중인 자연생 소나무 및 기타 활잡목 등은 일반적인 거래관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였음.

다. 본건 기호(2),(4) 토지는 공유지분 중 "손진영"氏 소유지분만의 평가로서, 평가대상 부분의 위치 및 경계 확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 단가를 산정하였으며, 소유지분비율에 의거 면적사정 하였음.

라. 본건 기호(3) 토지 북측 지상 및 인접토지와 경계 부분에 별지 "지적 개황도, 건물 개황도" 및 "사진용지"와 같이 소유미상의 제시외 건물(㉠,㉡)이 소재하여 개략적으로 간이실측 사정 후 건물의 현상, 구조, 용재와 시공 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으며, 실질소유관계 미상으로 경매 진행시 이에 대한 소유관계 및 일괄경매 여부를 반드시 재확인 하시기 바람.

마. 본건 기호(3) 토지 중앙 부분에 별지 "사진용지"와 같이 소유미상의 제시외 수목(소나무 등 약400여주(집단으로 식재되어 있어 단위면적당 주수를 파악하여 추정한 개략적인 수량임.))이 소재하여 개략적인 수종, 수량, 수령, 관리상태 등을 고려하여 일괄 평가하였는 바, 경매 진행시 이에 대한 소유관계 및 일괄경매 여부 등을 반드시 재확인 하시기 바람.

바. 본건 기호(3) 토지 지상에 별지 "지적 개황도" 및 "사진용지"와 같이 지자체소유의 관정과 타인소유로 탐문조사되는 관정이 소재하여 이는 감정평가 외 하였던 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

사. 본건 기호(3) 토지 중앙 및 서측부분, 인접토지와 경계 부분에 제시외 분묘 수기가 소재하는 것으로 탐문 조사되나, 평가목적 등을 고려하여 이에 구애없이 토지를 평가하였으니, 이해관계인은 분묘 소재 여부에 대한 별도의 확인이 필요할 것으로 사료되는 바, 경매 진행시 이해관계인은 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 아. 본건 기호(3) 토지 남측 부분에 제시외 컨테이너가 소재하나, 이는 실질소유관계 미상이며, 철거 또는 이동이 용이한 간이구조물로서 감정평가 외 하였던 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.
- 자. 본건 기호(3) 토지는 현황 일부 전 및 임도 등으로 이용중인 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.
- 차. 본건 기호(3) 토지 지상에 소재하는 제시외 물건이 경매 대상에서 제외되어 본건 토지가 소유권 행사를 제한받게 되는 경우의 가격을 별지 "토지 감정평가명세표"상에 표기하였는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.
- 카. 본건 기호(3) 토지에 일반건축물대장상 타인소유(청풍김씨사정송파)로 "주택:48.33㎡, 창고:25.03㎡, 변소:10.8㎡, 주택:63㎡"가 등재되어 있으나, 현황 소재불명 상태인 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.
- 타. 본건 기호(3) 토지에 소재하는 제시외 건물 및 일부 제시외 분묘 등은 인접토지와 의 경계 부분에 소재하는 바,(목측에 의한 확인으로 경계 불분명) 정확한 위치 및 경계확인 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.
- 파. 본건 토지 및 제시외 건물, 분묘 등의 위치 및 지적경계 등은 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였는 바, 본건의 정확한 위치 및 경계확인 등은 필요시 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	산수리 216-4	946	946	전	계획관리	휴경지	부정형 완경사	92,800	-
2	산수리 산21-8	476×1/2	238	임야	계획관리	자연림	사다리 완경사	26,400	-
3	산수리 산21-3	42,788	42,788	임야	계획관리	자연림 등	부정형 완경사	24,000	-
4	산수리 산21-9	100×1/2	50	임야	계획관리	자연림	사다리 완경사	26,400	-
5	산수리 217-3	1,632	1,632	전	계획관리	휴경지	부정형 완경사	107,100	-
합계	-	45,654	45,654	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 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(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	세종특별자치시 부강면 산수리 230	1,914	전	답	계획관리	세로(가)	부정형 평지	102,600
B	세종특별자치시 부강면 산수리 산14	1,884	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사	25,700

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.

[세종특별자치시 계획관리지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025/01/01 ~ 2025/04/21	0.695	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.347 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.187 $(1 + 0.00347) * (1 + 0.00187 * 52/28)$ ≈ 1.00695

※ 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

1) 개별요인 비교 항목

■ 기호(1),(5) / 비교표준지(A)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 형상 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2),(3),(4) / 비교표준지(B)

조건	항목	세 항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지지점 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인비교치

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	비고
1	0.94	1.00	1.00	0.97	1.00	0.912	표준지(A)
의견	비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태), 획지조건(형상) 등에서 열세함.						
5	0.91	1.00	1.00	0.95	1.00	0.865	표준지(A)
의견	비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태), 획지조건(경사) 등에서 열세함.						

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계	비고
2	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960	표준지(B)
의견	비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성) 등에서 열세함.					
3	1.30	0.74	1.00	1.00	0.962	표준지(B)
의견	비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태) 등에서 우세하나, 자연조건(면적 및 형상) 등에서 열세함.					
4	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960	표준지(B)
의견	비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성) 등에서 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 점 등을 참작함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	공매	2025. 01.22	행산리 산5	3,479중 193.27	임야	자연림	보전관리 계획관리	세로(가) 부정형	79,000	14,500
②	경매	2024. 12.03	행산리 319	1,305중 118.64	전	전	계획관리	세로(가) 부정형	256,000	88,300
③	경매	2024. 05.10	산수리 82-1	2,886중 213.77	답	답	계획관리	세로(가) 부정형	299,000	113,500
④	담보	2024. 05.10	산수리 82-4	4,443중 329.11	답	답	계획관리	맹지 부정형	263,000	98,000
⑤	담보	2024. 05.07	산수리 141	694	전	전	계획관리	세로(가) 부정형	279,000	107,100
⑥	경매	2024. 01.25	산수리 153	3,848	답	답	계획관리	세로(가) 부정형	279,000	94,500
⑦	경매	2023. 10.25	행산리 237-9	198	답	답	계획관리	맹지 정방형	274,000	88,400
⑧	공매	2023. 08.30	갈산리 산8-1	3,471중 495.85	임야	자연림	계획관리	세로(가) 부정형	133,000	17,900
⑨	공매	2023. 08.30	갈산리 산14	11,901중 1,700.14	임야	자연림	생산관리	세로(가) 부정형	87,000	17,300
⑩	공매	2023. 07.10	산수리 98	902	답	답	계획관리	세로(가) 부정형	282,000	106,900
⑪	시가 참고	2023. 03.21	행산리 165	1,174	임야	토지임야	계획관리	세로(가) 부정형	166,000	58,400
⑫	공매	2022. 08.09	행산리 산34	8,250중 991.98	임야	자연림	보전관리	맹지 부정형	85,000	11,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2023. 08.24	명학리 산37-4	2,255	임야	자연림	계획관리	맹지 부정형	155,210	46,400
비고	거래금액 : 350,000,000원 토지단가 : 350,000,000원 ÷ 2,255㎡ ≒ 155,210원/㎡								
②	2023. 07.11	산수리 223-1	1,421중 710.5	전	전	계획관리	세로(가) 사다리형	330,752	88,500
비고	거래금액 : 235,000,000원 토지단가 : 235,000,000원 ÷ 710.5㎡ ≒ 330,752원/㎡								
③	2022. 08.10	저산리 산31-2	31,679	임야	자연림	보전관리	세로(불) 부정형	62,501	10,700
비고	거래금액 : 1,980,000,000원 토지단가 : 1,980,000,000원 ÷ 31,679㎡ ≒ 62,501원/㎡								
④	2022. 07.07	갈산리 산18-8	26,695	임야	자연림	계획관리 보전관리	세로(가) 부정형	83,229	29,500
비고	거래금액 : 2,221,800,000원 토지단가 : 2,221,800,000원 ÷ 26,695㎡ ≒ 83,229원/㎡								
⑤	2021. 04.09	산수리 233	1,464	전	전	계획관리	세로(가) 부정형	300,546	96,000
비고	거래금액 : 440,000,000원 토지단가 : 440,000,000원 ÷ 1,464㎡ ≒ 300,546원/㎡								

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.

구 분	지가수준	비 고
본건 인근 계획관리지역 내 농경지	250,000 ~ 350,000원/㎡ 내외 수준	-
본건 인근 계획관리지역 내 자연림	75,000 ~ 120,000원/㎡ 내외 수준	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

구분	세종특별자치시		부강면	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 전 평균 낙찰가율	48.56	16	56.00	2
최근 1년간 임야 평균 낙찰가율	60.21	21	71.46	1

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례㉔	299,000	1.02798	1.000	0.990	304,292	2.945
비교표준지 공시지가	(A)	102,600	1.00695	-	-	103,313	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례㉔>을 선정함.					
*2)시점수정	세종특별자치시 계획관리지역 (2024.05.10 ~ 2025.04.21)					1.02798
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000
*4)개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
의견	비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(형상) 등에서 열세함.					

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례㉔	133,000	1.05346	1.000	0.700	98,077	3.790
비교표준지 공시지가	(B)	25,700	1.00695	-	-	25,879	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례㉔>을 선정함.					
*2)시점수정	세종특별자치시 계획관리지역 (2023.08.30 ~ 2025.04.21)					1.05346
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000
*4)개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건		기타조건	격차율
	0.70	1.00	1.00		1.00	0.700
의견	비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(임도의 상태) 등에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.940
B	3.790

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	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	102,600	1.00695	1.00	0.912	2.940	277,011	277,000	표준지(A)
2	25,700	1.00695	1.00	0.960	3.790	94,157	94,000	표준지(B)
3	25,700	1.00695	1.00	0.962	3.790	94,353	94,000	표준지(B)
4	25,700	1.00695	1.00	0.960	3.790	94,157	94,000	표준지(B)
5	102,600	1.00695	1.00	0.865	2.940	262,735	263,000	표준지(A)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	946	946	277,000	262,042,000	-
2	476×1/2	238	94,000	22,372,000	-
3	42,788	42,788	94,000	4,022,072,000	-
4	100×1/2	50	94,000	4,700,000	-
5	1,632	1,632	263,000	429,216,000	-
합 계	45,654	45,654	-	4,740,402,000	-

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2023. 08.24	명학리 산37-4	2,255	임야	자연림	계획관리	맹지 부정형	155,210	46,400
비고	거래금액 : 350,000,000원 토지단가 : 350,000,000원 ÷ 2,255㎡ ≃ 155,210원/㎡								
②	2023. 07.11	산수리 223-1	1,421중 710.5	전	전	계획관리	세로(가) 사다리형	330,752	88,500
비고	거래금액 : 235,000,000원 토지단가 : 235,000,000원 ÷ 710.5㎡ ≃ 330,752원/㎡								
③	2022. 08.10	저산리 산31-2	31,679	임야	자연림	보전관리	세로(불) 부정형	62,501	10,700
비고	거래금액 : 1,980,000,000원 토지단가 : 1,980,000,000원 ÷ 31,679㎡ ≃ 62,501원/㎡								
④	2022. 07.07	갈산리 산18-8	26,695	임야	자연림	계획관리 보전관리	세로(가) 부정형	83,229	29,500
비고	거래금액 : 2,221,800,000원 토지단가 : 2,221,800,000원 ÷ 26,695㎡ ≃ 83,229원/㎡								
⑤	2021. 04.09	산수리 233	1,464	전	전	계획관리	세로(가) 부정형	300,546	96,000
비고	거래금액 : 440,000,000원 토지단가 : 440,000,000원 ÷ 1,464㎡ ≃ 300,546원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물 건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기 <거래사례②,④>를 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

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

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 계획관리지역 (2023.07.11 ~ 2025.04.21)	5.659	$(1 + 0.00102 * 21/31) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.00437) * (1 + 0.00388) * (1 + 0.03269) * (1 + 0.00347) * (1 + 0.00187 * 52/28) \approx 1.05659$
④	세종특별자치시 계획관리지역 (2022.07.07 ~ 2025.04.21)	7.977	$(1 + 0.00660 * 25/31) * (1 + 0.00532) * (1 + 0.00316) * (1 + 0.00072) * (1 - 0.00074) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.02392) * (1 + 0.03269) * (1 + 0.00347) * (1 + 0.00187 * 52/28) \approx 1.07977$

※ 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

본건 기호	거래사례 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	㉔	0.90	1.00	0.92	1.00	1.00	0.828	-
의견	본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태), 획지조건(형상) 등에서 열세함.							
5	㉔	0.87	1.00	0.90	1.00	1.00	0.783	-
의견	본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태), 획지조건(형상 및 경사) 등에서 열세함.							
본건 기호	거래사례 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고	
2	㉔	0.70	1.33	1.15	1.00	1.071	-	
의견	본건은 거래사례 대비 접근조건(임도의 상태) 등에서 열세하나, 자연조건(면적 및 형상), 행정적조건(용도지역) 등에서 우세함.							
3	㉔	1.00	0.93	1.15	1.00	1.070	-	
의견	본건은 거래사례 자연조건(면적 및 형상) 등에서 열세하나, 행정적조건(용도지역) 등에서 우세함.							
4	㉔	0.70	1.33	1.15	1.00	1.071	-	
의견	본건은 거래사례 대비 접근조건(임도의 상태 및 교통시설과의 접근성), 자연조건(지세 및 경사, 면적) 등에서 열세함.							

※ 비교항목은 “Ⅲ.1.마 ” 참고

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.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1/㉔	330,752	1.00	1.05659	1.00	0.828	289,361	289,000	-
2/㉔	83,229	1.00	1.07977	1.00	1.071	96,249	96,000	-
3/㉔	83,229	1.00	1.07977	1.00	1.070	96,159	96,000	-
4/㉔	83,229	1.00	1.07977	1.00	1.071	96,249	96,000	-
5/㉔	330,752	1.00	1.05659	1.00	0.783	273,634	274,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	946	946	289,000	273,394,000	-
2	476×1/2	238	96,000	22,848,000	-
3	42,788	42,788	96,000	4,107,648,000	-
4	100×1/2	50	96,000	4,800,000	-
5	1,632	1,632	274,000	447,168,000	-
합 계	45,654	45,654	-	4,855,858,000	-

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	4,740,402,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	4,855,858,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	946	946	277,000	262,042,000	-
2	476×1/2	238	94,000	22,372,000	-
3	42,788	42,788	94,000	4,022,072,000	-
4	100×1/2	50	94,000	4,700,000	-
5	1,632	1,632	263,000	429,216,000	-
합 계	45,654	45,654	-	4,740,402,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1~5	45,654	45,654	-	4,740,402,000	-
제시외 건물	㉠,㉡	(13.5)	13.5	-	405,000	-
제시외 수목	㉢	(약400여주)	약400여주	-	36,000,000	-
합 계		-	-	-	₩ 4,776,807,000.-	-

2. 결정의견

본건은 세종특별자치시 부강면 산수리 소재 "산수리 노인회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 거래사례 비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 부강면 산수리 소재 "산수리 노인회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위일원은 단독주택 및 농가주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경 등은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통사정 등은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

- 기호(1):부정평의 완경사지로서, 현황 휴경지로 이용중임.
기호(2):사다리형의 완경사지로서, 현황 자연림으로 이용중임.
기호(3):부정평의 완경사지로서, 현황 자연림 및 일부 묘지, 전, 임도 등으로 이용중임.
기호(4):사다리형의 완경사지로서, 현황 자연림으로 이용중임.
기호(5):부정평의 완경사지로서, 현황 휴경지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1):지적도상 맹지로서, 인접토지를 통하여 접근이 가능함.
기호(2):지적도상 맹지로서, 인접토지를 통하여 접근이 가능함.
기호(3):남측 및 북측으로 현황 포장 및 비포장된 농로를 이용중임.
기호(4):지적도상 맹지로서, 인접토지를 통하여 접근이 가능함.
기호(5):지적도상 맹지로서, 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1):계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
기호(2):계획관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.
기호(3):계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.
기호(4):계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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(5):계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

별지 "지적개황도, 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

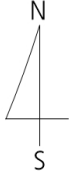
7. 공부와의 차이

기호(3):공부상 임야로 등재되어 있으나, 현황 자연림 및 일부 묘지, 전, 임도 등으로 이용중임.

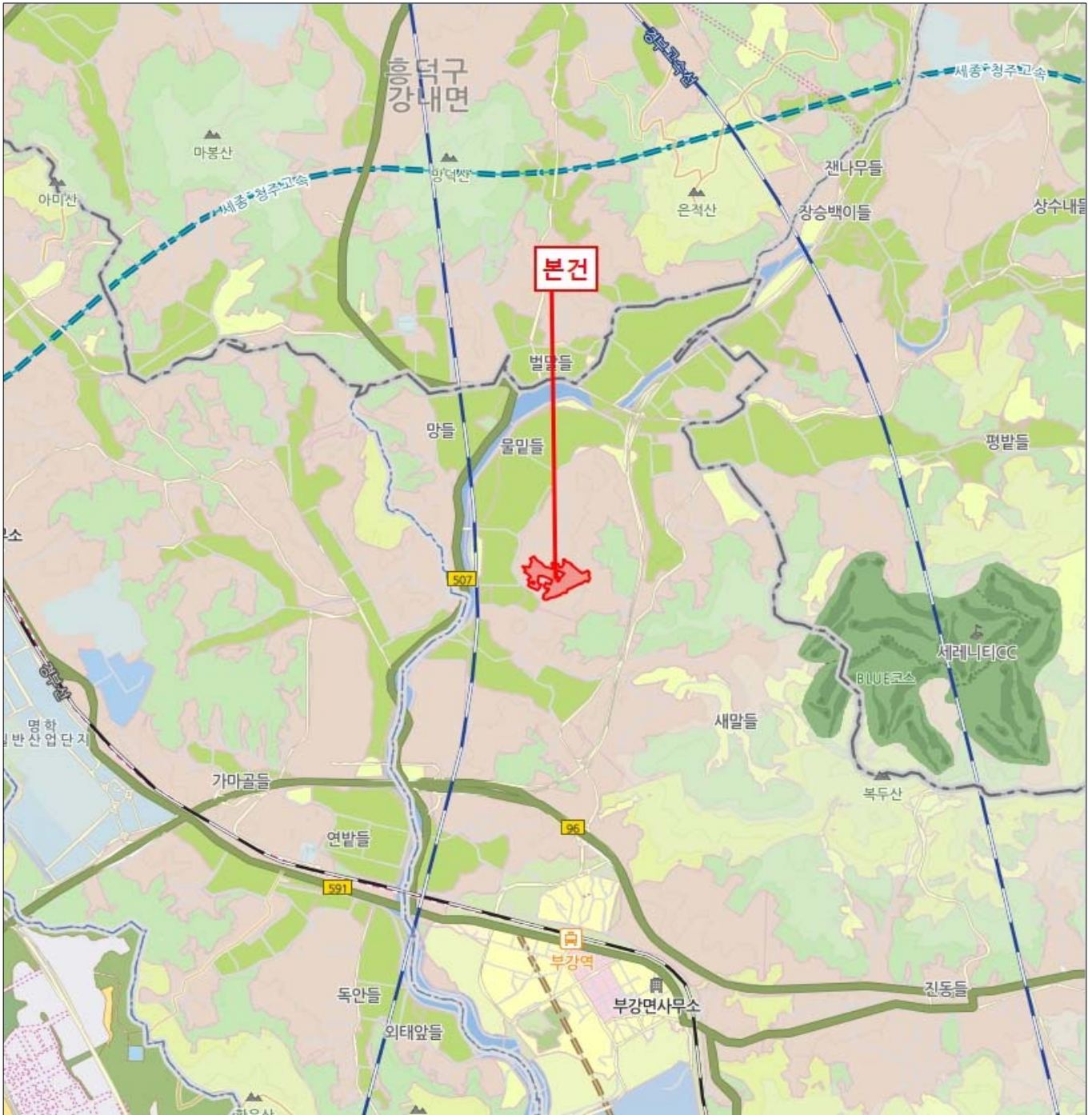
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상임.

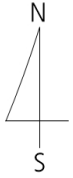
광역위치도



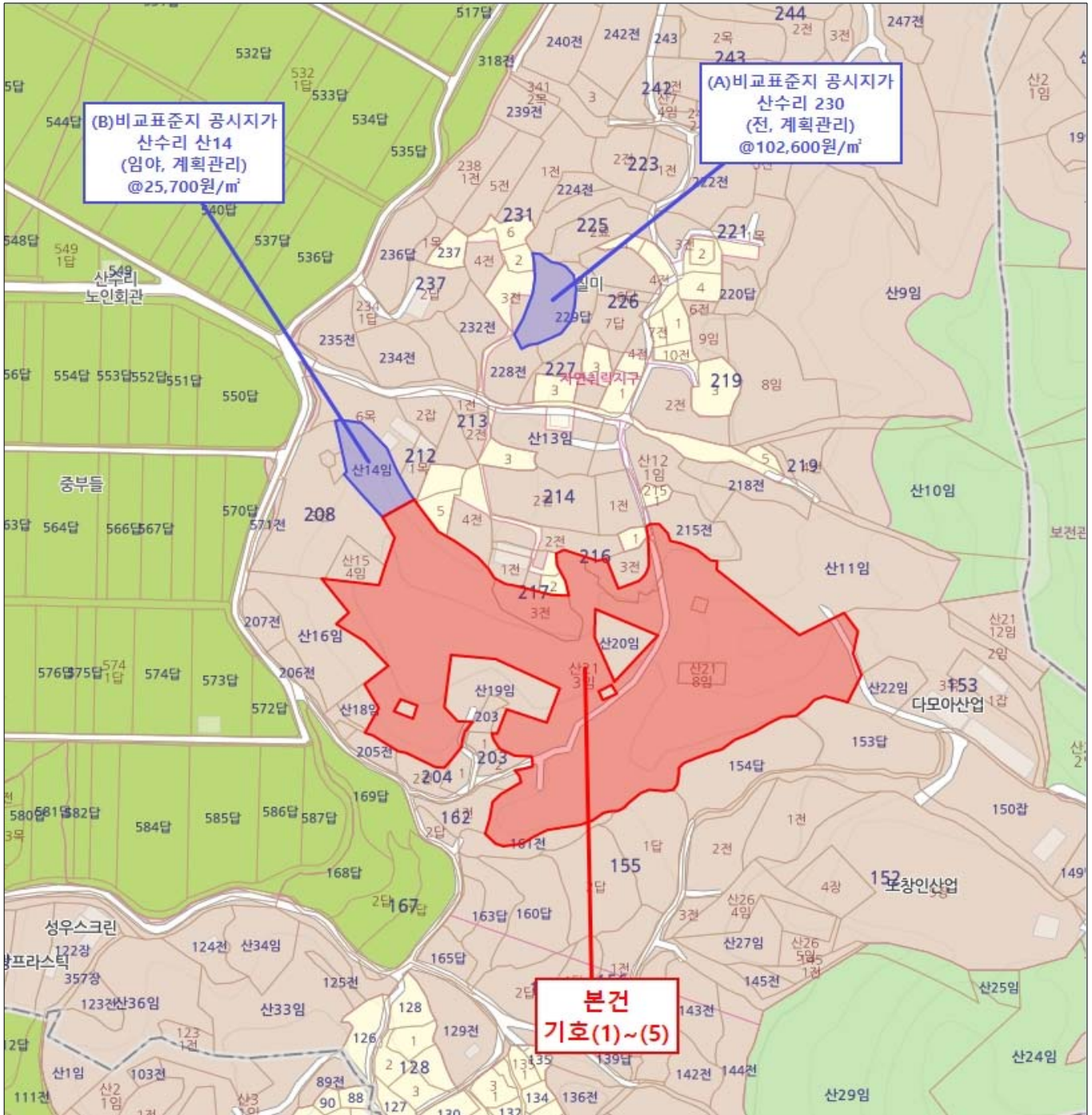
소재지	세종특별자치시 부강면 산수리 216-4외
-----	------------------------



상세위치도



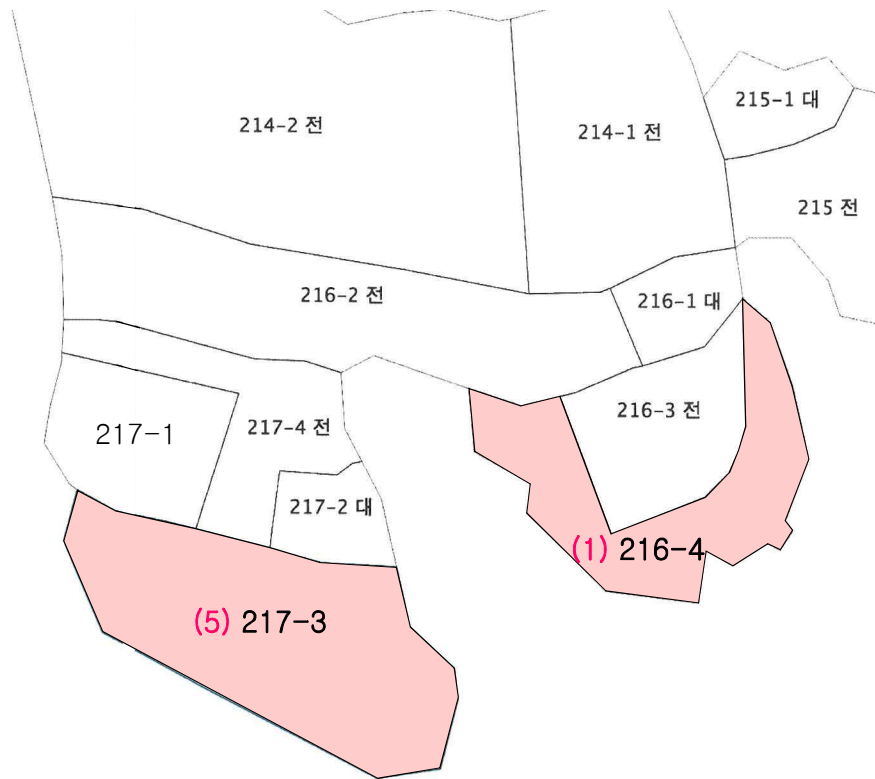
소재지 세종특별자치시 부강면 산수리 216-4외



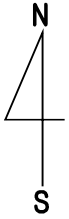
지 적 개 황 도



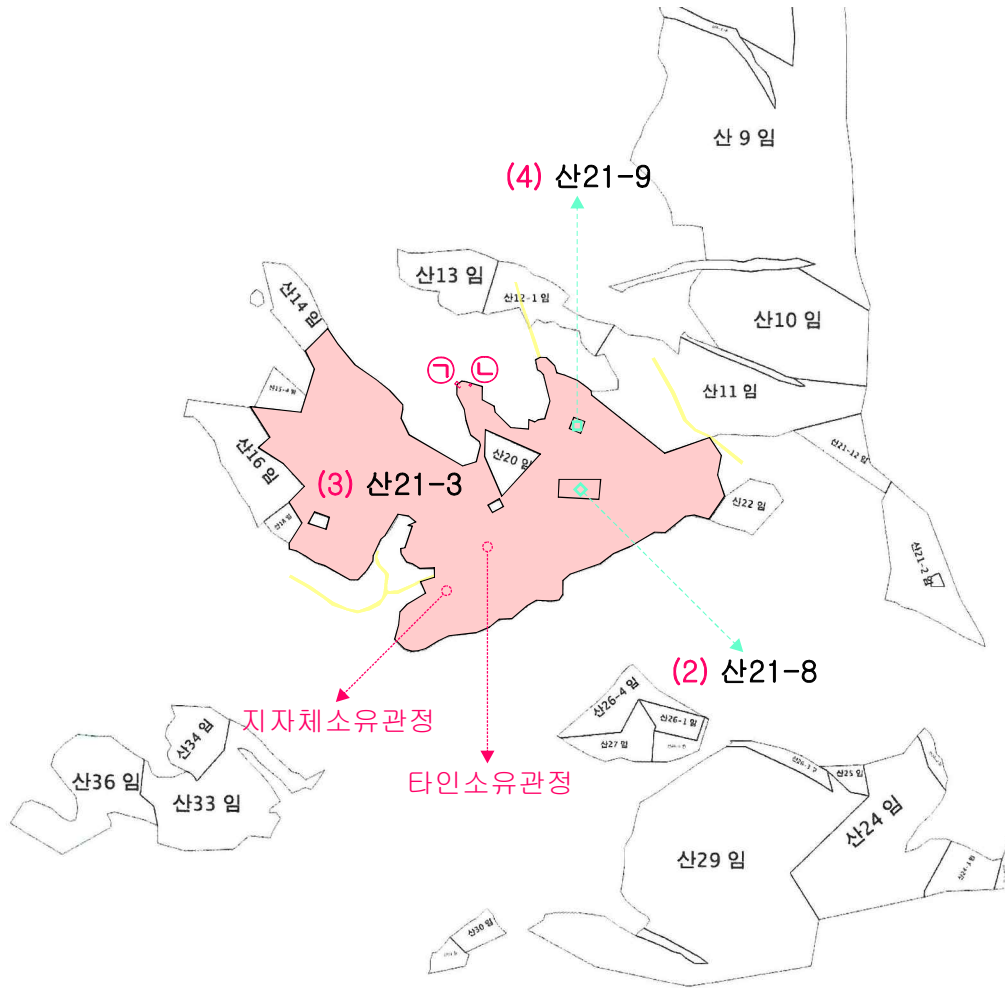
S = 1/1200



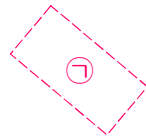
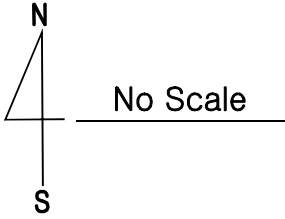
지 적 개 황 도



S = 1/6000



건 물 개 황 도



* 제 시 외 건 물 *

① 블럭조 스테이지붕 단층 (창고) 약 11㎡

② 블럭조 스테이지붕 단층 (변소) 약 2.5㎡

사진용지



본 건 전 경 및 주 위 전 경(서측에서 촬영)



본 건 전 경 및 주 위 전 경(남측에서 촬영)

사진용지



본 건 전 경 및 주 위 전 경(북측에서 촬영)



본 건 전 경 및 주 위 전 경(남서측에서 촬영)

사진용지



기호(1) 전경



기호(2) 전경

사진용지



기호(3) 전경



기호(3) 전경

사진용지



기호(3) 전경



기호(3) 전경

사진용지



기호(3) 전경



기호(3) 전경

사진용지



기호(4) 전경



기호(5) 전경

사진용지



제시외 건물㉠ 전경



제시외 건물㉡ 전경

사진용지



제시외 수목 전경



제시외 수목 전경

사진용지



제시외 분묘 전경



제시외 분묘 전경

사진용지



제시외 분묘 전경



제시외 분묘 전경

사진용지



제시외 분묘 전경



제시외 분묘 전경

사진용지



제시외 분묘 전경



제시외 분묘 전경

사진용지



관정 전경(지자체소유)



관정 전경(타인소유)

사진용지



컨테이너 전경