감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	이진희 외 1명 소유물건(2025타경3829)
의 뢰 인 :	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정서번호 :	A1R1250915001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

TEL. 041-555-0554 FAX. 041-555-0556

A1R1250915001

(토지) 감정평가표

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

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사 (인) 감 정 평 가 사 (인)

지사장 백일홍 정채봉

감정평가액	**팔억삼천이백일십팔만팔천원정 (₩832,188,000.-)**			
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	경매	
제 출 처	대전지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이진희 외 1명 (2025타경3829)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 09. 22	2025. 09. 19 ~ 2025. 09. 22	2025. 09. 22

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	1,394	토지	1,522.5	-	832,188,000
	25.7 257x---- 51.4				
	이	하	여	백	
합 계					₩832,188,000.-

심사확인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 백일홍 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 연서면 성제리 소재 '연서면행정복지센터' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 19일 ~ 2025년 9월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 임대사항의 확인

① 미상임.

2. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.

② 본건 기호(2)는 유경아氏에 관한 지분 25.7/51.4 전부에 대한 감정평가로서, 본건은 지분 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 한 평균단가를 지분면적에 감안하였음.

③ 본건 기호(2)의 공부상 지목은 '전'이나, 별첨 '사진용지'와 같이 현황 '도로'(비포장농로)로 이용 중인바, 이를 감안하여 감정평가하였으며, 공부상 지목인 '전'일 때 가격을 별지 명세표 비고란에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

④ 본건 토지의 정확한 위치 및 경계확인은 별도의 측량 등이 요구되오니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	세종특별자치시 연서면 성제리 282 외 1필지	
토 지	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	전, 도로 등
	지 목	전
	면 적	1,522.5 ㎡(일부 지분)

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
1	연서면 성제리 282	1,394	전	전	자연녹지	세로(불)	부정형 평지	182,300
2	연서면 성제리 283-5	257 X (25.7 / 51.4)	전	도로등	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	222,600

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)
A	연서면 성제리 309	1,372	전	전	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	212,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 녹지	1.289	세종특별자치시 (25.01.01~25.09.22) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.982 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.178 (1 + 0.00982) * (1 + 0.00178 * 53/31) ≒ 1.01289

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

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [기호(1) / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [기호(2) / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.70	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등 획지조건에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
전, 답	면소재지 농경지대	세로변	520,000-600,000	자연녹지
본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	연서면 쌍전리 000-000	2,043	자연녹지	과수원 전	2025.06.25	경매	552,000	일부 도로
(2)	연서면 성제리 000-000	668	자연녹지	전 과수원	2024.06.04	경매	399,000	-
(3)	연서면 성제리 000-000	1,170	자연녹지	전 과수원	2024.06.14	일반거래	451,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	연서면 쌍전리 000-000	자연녹지 과수원/과수원	872,000,000원 (@ 605,135원/㎡)	2024.12.30 -	1,441㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 872,000,000원 / 1,441㎡ ≒ 605,135원/㎡				
#2	연서면 월하리 000-000	자연녹지 과수원/과수원	650,000,000원 (@ 444,596원/㎡)	2025.01.31 -	1,462㎡ -	지분거래
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 650,000,000원 / 1,462㎡ ≒ 444,596원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	세종 시군구전체 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	15,689,144,890	7,227,401,900	46.1	158	32	20.3
전	7,517,808,040	3,462,625,000	46.1	87	16	18.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	552,000	1.00513	1.000	1.061	588,676		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.741	2.74
	212,000	1.01289	-	-	214,733		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

[2]시점수정(2025.06.25 ~ 2025.09.22, 녹지지역) : 0.513**%** (1.00513)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 취락과의 접근성 등 접근조건, 일부 도로 등 획지조건에서 우세함.

개별요인 비교치 **(농경지대(전))**					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.03	1.00	1.03	1.00	1.00	1.061

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	212,000	1.01289	1.000	0.950	2.74	558,949	559,000	-
2	A	212,000	1.01289	1.000	0.700	2.74	411,857	412,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	연서면 쌍전리 000-000	자연녹지 과/과수원	872,000,000원 (@ 605,135원/㎡)	2024.12.30 -	1,441㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 872,000,000원 / 1,441㎡ ≒ 605,135원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 녹지	1.297	세종특별자치시 (24.12.30~25.09.22) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.113 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.982 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.178 (1 + 0.00113 * 2/31) * (1 + 0.00982) * (1 + 0.00178 * 53/31) ≒ 1.01297

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [기호(1) / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	본건이 사례 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.920	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [기호(2) / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.97	본건이 사례 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.70	본건이 사례 대비 이용상황 등 획지조건에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.679	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	605,135	1.000	1.01297	1.000	0.920	563,944	564,000
2	#1	605,135	1.000	1.01297	1.000	0.679	416,215	416,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	559,000	564,000	-
2	412,000	416,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성.환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	832,188,000
	합 계	832,188,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	세종특별자치시 연서면 성제리	282	전	자연녹지지역	1,394	1,394	559,000	779,246,000	
2	"	283-5	전	자연녹지지역	25.7 257 X ---- 51.4	128.5	412,000	52,942,000	유경아氏 지분 현황 '도로' (비포장 농로) 공부상 지목 '전'일때, @559,000 (71,831,500)
	합 계							**₩832,188,000.-**	
				이	하	여	백		

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 연서면 성제리 소재 '연서면행정복지센터' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로 주위는 농경지 및 주택, 공공시설, 자연림 등이 소재하는 면소재지 농경지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 대체로 부정형의 평지로서, 현황 '전'으로 이용 중임.

기호(2) : 대체로 부정형의 평지로서, 현황 '도로(비포장 농로)'로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 남동측으로 현황 노폭 약 3M 내외의 비포장 농로인 기호(2)를 통해 진출입이 가능함.

기호(2) : 동측으로 현황 노폭 약 4M 내외의 아스팔트 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(2) : 도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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)**	

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(2)의 공부상 지목은 '전'이나, 별첨 '사진용지'와 같이 현황 '도로'(비포장농로)로 이용중인바, 이를 감안하여 감정평가하였으며, 공부상 지목인 '전'일 때 가격을 별지 명세표 비고란에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

A1R1250915001

광 역 위 치 도

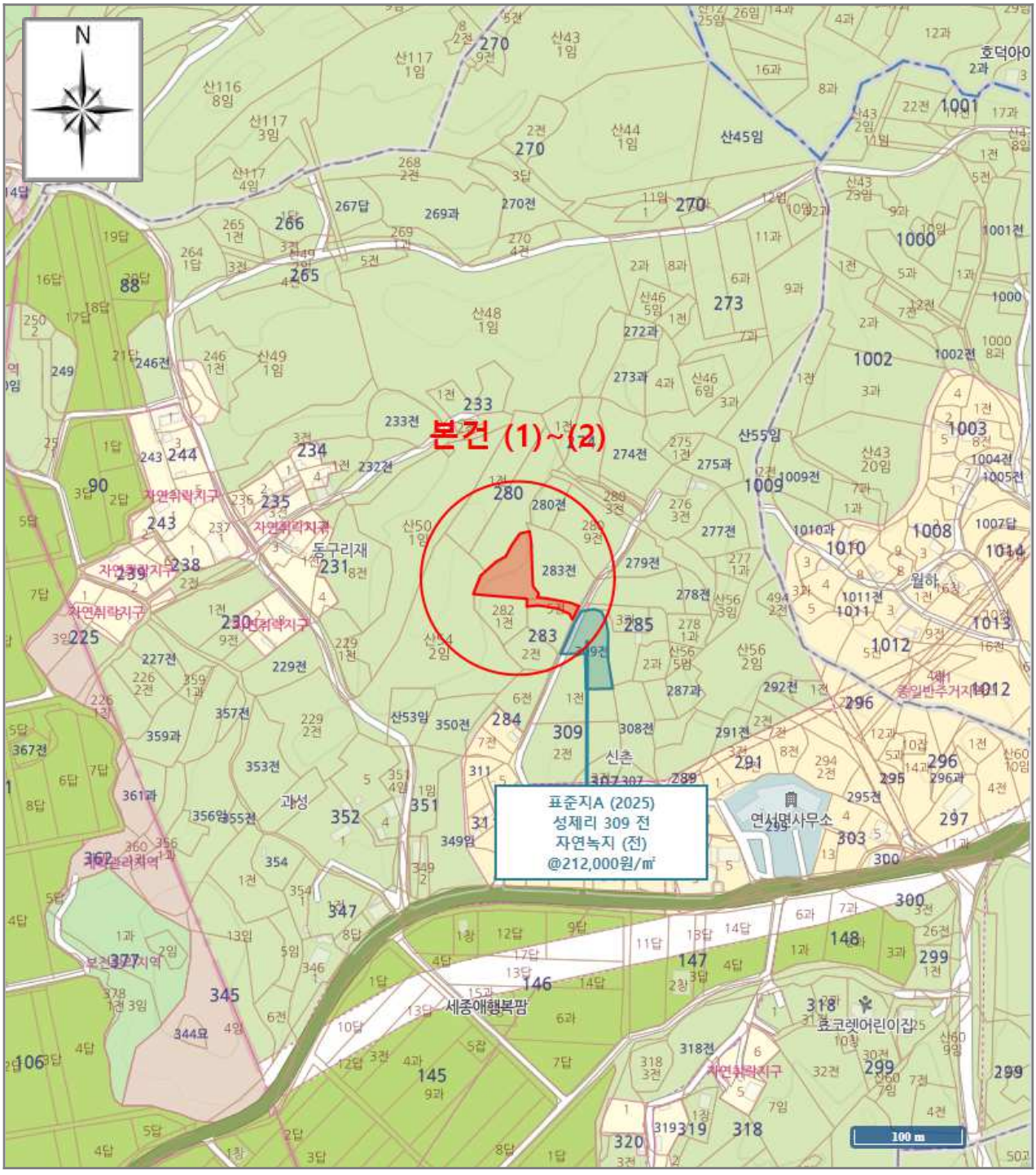
소 재 지	세종특별자치시 연서면 성제리 282 외

[범 례] ■본 건 ■표준지 ■평가사례 ■거래사례

A1R1250915001

상 세 위 치 도

소 재 지	세종특별자치시 연서면 성제리 282 외

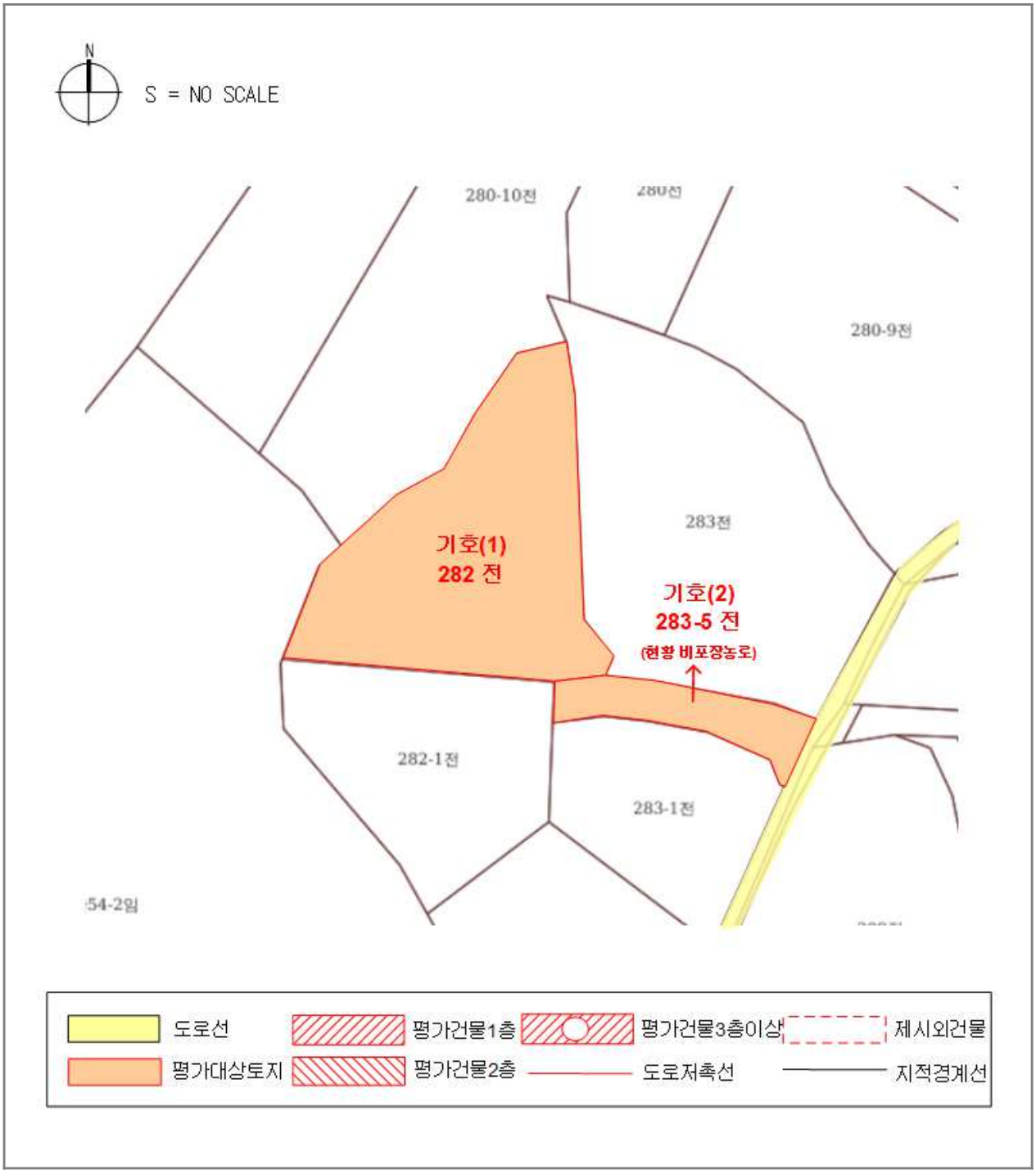


[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

A1R1250915001

지적 및 건물개황도

소 재 지	세종특별자치시 연서면 성제리 282 외



A1R1250915001

사 진 용 지

소 재 지	세종특별자치시 연서면 성제리 282 외

기호(1) 전경(남동측에서 촬영)

기호(1) 전경(동측에서 촬영)

A1R1250915001

사 진 용 지

소 재 지	세종특별자치시 연서면 성제리 282 외

기호(2) 전경(동측에서 촬영)

기호(2) 전경(서측에서 촬영)

A1R1250915001

사 진 용 지

소 재 지	세종특별자치시 연서면 성제리 282 외

기호(2) 동측 현황 접면 도로

회 보 서

우)31163 충청남도 천안시 서북구 검은들3길 34 502호(불당동, 두성빌딩) TEL. 041-555-0554
E-Mail : AONE15@KAPALAND.CO.KR FAX. 041-555-0556

문서번호 : A1R1250915001호

시행일자 : 2025. 09. 22

수 신 : 대전지방법원
사법보좌관 김수경

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)에이원감정평가법인 충남대전지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.09.15자 귀 제 2025타경3829호로 의뢰하신『세종특별자치시 연서면 성제리 282 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 :

1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : A1R1250915001

대전지방법원 사법보좌관 김수경 귀하

의뢰번호 : 2025타경3829

일백이십만이천삼백원정 (₩1,202,300.-)

2025-09-15 일자 귀 제『 2025타경3829 』호로 의뢰하신『 이진희 외 1명 소유물건(2025타경3829) 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	835,175	(745,000+(332,188,000 x 9/10,000))x 0.8
나.여 비	248,800	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	4,400	
임대차조사비	-	
기타 실비	5,000	
특별용역비	-	
소 계	258,200	
수수료합계(공급가액)	**1,093,000**	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	109,300	
총 계	**1,202,300**	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	**1,202,300**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(A1R1250915001)로 하여 주시기 바랍니다.
※ (주)에이원감정평가법인충남대전지사 사업자등록번호 : 168-85-00190

★ 계 좌 번 호 ★

신한은행
100-301-055360

예금주【 (주)에이원감정평가법인충남대전지사 】

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

지사장 백일홍

(TEL. : 041-555-0554 FAX. : 041-555-0556)