감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	우리자산신탁(주)
건 명	세종특별자치시 장군면 대교리 126-64외 토지
감정평가서번호	DA244-042407

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.

감정평가법인 Daeil Appraisal Board 대일감정원

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	세종특별자치시 장군면 대교리 **126-64**외		
감 정 평 가 액	**\ 40,260,056,640.-**		
부동산의 종류	토지	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
	- 해 당 사 항 없 음 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 **: 2024.09.30.**

DA244-042407

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흠 최 지 흠 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 이 건 (인)

감 정 평 가 액	사백이억육천오만육천육백사십원정(₩40,260,056,640.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2024.10.02.	2024.09.30. ~2024.10.02.	2024.10.02.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
			- 별 지 참 조 -			

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 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

(토지)감정평가표

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	20,507	토지	30,403.02	-	40,260,056,640
	363 372×--- 372				
	178.58 183×------ 183				
	67.33 69×----- 69				
	68.31 70×----- 70				
	1,238.3 1,269×------- 1,269				
	66.36 68×----- 68				
	398.13 408×------ 408				
	266.4 273×----- 273				
	570.85 585×------ 585				
	1,753.58 1,797×-------- 1,797				
	338.61 347×------ 347				
	2,107.77 2,160×-------- 2,160				
	406.93 417×------ 417				
	564.04 578×------ 578				
	209.8 215×----- 215				
	133.69 137×------ 137				
	390.34 4,526×------ 4,526				

(토지)감정평가표

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	755.27 774×------ 774				
합 계					\40,260,056,640.-
		- 이 하 여 백 -			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 장군면 대교리 소재 "대교2리마을회관" 북동측 인근 보전관리지역내에 위치하는 토지로서, 우리자산신탁(주)의 공매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.02.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.09.30.~2024.10.02.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
   ② 대상토지와 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
   ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
   ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 본건 토지 중 일련번호(1) ~ (69)는 대지조성사업계획승인을 받은 토지로서, 그 내용(주택부지, 녹지부지, 도로부지, 주차시설부지, 편의시설부지)을 감안하여 감정평가하였는바, 업무 진행시 참고 바람.

5. 본건 토지 중 일련번호(18)과 (19)(주택부지19), (21)과 (22)(주택부지21), (23)과 (24)(주택부지22), (27)과 (28)(주택부지25), (31)과 (32)(주택부지28), (33)과 (34)(주택부지29), (35)와 (36)(주택부지30), (37)과 (38)(주택부지31), (39)와 (40)(주택부지32), (44)와 (45)(주택부지36), (46)과 (47)(주택부지37), (49)와 (50)(주택부지39), (67)과 (68)(편의시설부지2)는 대지조성사업계획상 각각 일단의 단일획지로 구획되었으며, 기준시점 현재 조성이 완료되었고 이러한 일단의 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가 하였음.

6. 본건 토지 일련번호(52) ~ (64), (66) ~ (70)은 공유지분 중 "우리자산신탁(주)" 소유 지분의 감정평가로서 공부상 지분비율로 면적사정하되, (52) ~ (64), (66) ~ (69)는 지목 및 현황 "도로", "공원", "주차장"인 점을 고려하여 감정평가하였으며, 일련번호(70)은 현황 법면 및 구거 등의 이용상황을 고려하여 감정평가하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

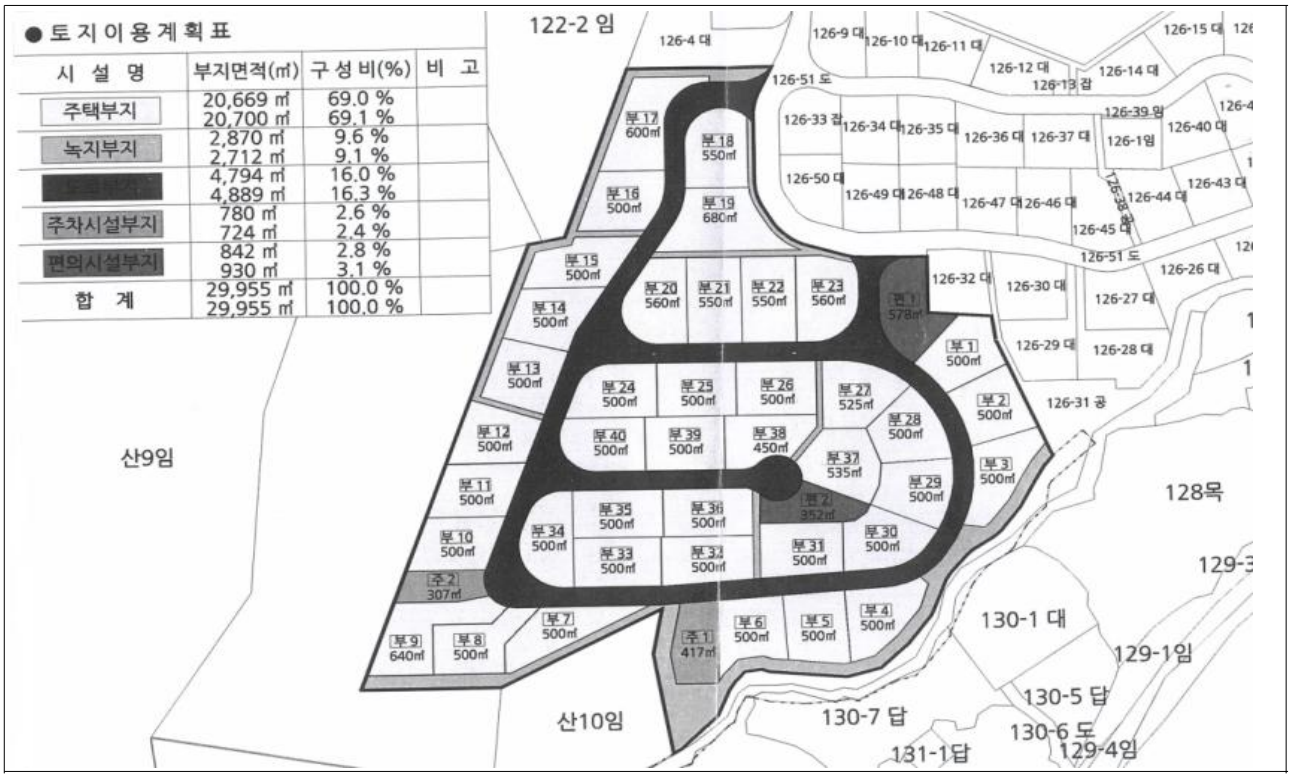
VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

2. 본건의 대지조성사업계획승인 고시 내역은 아래와 같으며, 이후 세부 토지이용계획 상의 변동이 있었으나 그 내용이 변경고시되지 않은 것으로 탐문조사되었고, 현재 필지분할된 내용과 일치하는 변경사항이 반영된 토지이용계획도를 첨부하였음.

※ 사업계획승인 내역

- 승인번호 : 2022-주택과-대지조성사업계획승인-10
- 승인일자 : 2022.11.02.
- 사업주체 : 스타프로퍼티(주) 대표 홍병순
- 대지위치 : 세종특별자치시 장군면 대교리 130-3외 2필지 (단독주택 40필지)
- 사업내용 : 대지조성사업 29,955㎡
- 사업기간 : 2022.12. ~ 2023.06.
- 토지이용계획도(승인고시 이후 변경된 내용이 반영됨)



(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	세종 특별자치시 장군면 대교리	126-64	대	보전관리지역	500	500	1,630,000	815,000,000	주택부지1
2	"	126-65	대	보전관리지역	500	500	1,590,000	795,000,000	주택부지2
3	"	126-66	대	보전관리지역	500	500	1,580,000	790,000,000	주택부지3
4	"	126-86	대	보전관리지역	500	500	1,590,000	795,000,000	주택부지4
5	"	126-85	대	보전관리지역	500	500	1,590,000	795,000,000	주택부지5
6	"	126-84	대	보전관리지역	500	500	1,590,000	795,000,000	주택부지6
7	"	126-104	대	보전관리지역	500	500	1,530,000	765,000,000	주택부지7
8	"	126-106	대	보전관리지역	500	500	1,530,000	765,000,000	주택부지8
9	"	126-107	대	보전관리지역	640	640	1,530,000	979,200,000	주택부지9
10	"	126-110	대	보전관리지역	500	500	1,630,000	815,000,000	주택부지11
11	"	126-111	대	보전관리지역	500	500	1,630,000	815,000,000	주택부지12
12	"	126-113	대	보전관리지역	500	500	1,660,000	830,000,000	주택부지13
13	"	126-114	대	보전관리지역	500	500	1,630,000	815,000,000	주택부지14
14	"	126-52	대	보전관리지역	500	500	1,760,000	880,000,000	주택부지15
15	"	126-53	대	보전관리지역	500	500	1,760,000	880,000,000	주택부지16
16	"	126-2	대	보전관리지역	600	600	1,680,000	1,008,000,000	주택부지17
17	"	126-56	대	보전관리지역	550	550	1,760,000	968,000,000	주택부지18

(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
18	세종 특별자치시 장군면 대교리	126-57	대	보전관리지역	417	680	1,760,000	1,196,800,000	주택부지19
19	"	126-89	대	보전관리지역	263				
20	"	126-91	대	보전관리지역	560	560	1,760,000	985,600,000	주택부지20
21	"	126-92	대	보전관리지역	466	550	1,790,000	984,500,000	주택부지21
22	"	126-59	대	보전관리지역	84				
23	"	126-60	대	보전관리지역	537	550	1,790,000	984,500,000	주택부지22
24	"	126-93	대	보전관리지역	13				
25	"	126-61	대	보전관리지역	560	560	1,760,000	985,600,000	주택부지23
26	"	126-95	대	보전관리지역	500	500	1,630,000	815,000,000	주택부지24
27	"	126-96	대	보전관리지역	304	500	1,660,000	830,000,000	주택부지25
28	"	126-67	대	보전관리지역	196				
29	"	126-68	대	보전관리지역	500	500	1,660,000	830,000,000	주택부지26
30	"	126-72	대	보전관리지역	525	525	1,630,000	855,750,000	주택부지27
31	"	126-74	대	보전관리지역	454	500	1,630,000	815,000,000	주택부지28
32	"	130-15	대	보전관리지역	46				
33	"	126-75	대	보전관리지역	285	500	1,630,000	815,000,000	주택부지29
34	"	130-16	대	보전관리지역	215				

(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
35	세종 특별자치시 장군면 대교리	126-76	대	보전관리지역	390	500	1,690,000	845,000,000	주택부지30
36	"	130-17	대	보전관리지역	110				
37	"	126-77	대	보전관리지역	493	500	1,730,000	865,000,000	주택부지31
38	"	130-18	대	보전관리지역	7				
39	"	126-80	대	보전관리지역	442	500	1,730,000	865,000,000	주택부지32
40	"	126-102	대	보전관리지역	58				
41	"	126-103	대	보전관리지역	500	500	1,730,000	865,000,000	주택부지33
42	"	126-99	대	보전관리지역	500	500	1,630,000	815,000,000	주택부지34
43	"	126-100	대	보전관리지역	500	500	1,660,000	830,000,000	주택부지35
44	"	126-81	대	보전관리지역	401	500	1,660,000	830,000,000	주택부지36
45	"	126-101	대	보전관리지역	99				
46	"	126-73	대	보전관리지역	378	535	1,710,000	914,850,000	주택부지37
47	"	130-14	대	보전관리지역	157				
48	"	126-70	대	보전관리지역	450	450	1,710,000	769,500,000	주택부지38
49	"	126-69	대	보전관리지역	191	500	1,740,000	870,000,000	주택부지39
50	"	126-98	대	보전관리지역	309				
51	"	126-97	대	보전관리지역	500	500	1,710,000	855,000,000	주택부지40

(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
52	세종 특별자치시 장군면 대교리	126-54	공원	보전관리지역	372 ×363 /372	363	548,000	198,924,000	녹지부지1
53	"	126-58	공원	보전관리지역	183 ×178.58 /183	178.58	548,000	97,861,840	녹지부지2
54	"	126-71	공원	보전관리지역	69 ×67.33 /69	67.33	548,000	36,896,840	녹지부지3
55	"	126-79	공원	보전관리지역	70 ×68.31 /70	68.31	548,000	37,433,880	녹지부지4
56	"	126-87	공원	보전관리지역	1,269 ×1,238.3 /1,269	1,238.3	548,000	678,588,400	녹지부지5
57	"	126-90	공원	보전관리지역	68 ×66.36 /68	66.36	548,000	36,365,280	녹지부지6
58	"	126-105	공원	보전관리지역	408 ×398.13 /408	398.13	548,000	218,175,240	녹지부지7
59	"	126-112	공원	보전관리지역	273 ×266.4 /273	266.4	548,000	145,987,200	녹지부지8
60	"	126-55	도로	보전관리지역	585 ×570.85 /585	570.85	548,000	312,825,800	도로부지1

(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
61	세종 특별자치시 장군면 대교리	126-62	도로	보전관리지역	1,797 ×1,753.58 /1,797	1,753.58	548,000	960,961,840	도로부지2
62	"	126-82	도로	보전관리지역	347 ×338.61 /347	338.61	548,000	185,558,280	도로부지3
63	"	126-94	도로	보전관리지역	2,160 ×2,107.77 /2,160	2,107.77	548,000	1,155,057,960	도로부지4
64	"	126-83	주차장	보전관리지역	417 ×406.93 /417	406.93	1,120,000	455,761,600	주차시설 부지1
65	"	126-108	주차장	보전관리지역	307	307	1,140,000	349,980,000	주차시설 부지2
66	"	126-63	잡종지	보전관리지역	578 ×564.04 /578	564.04	1,140,000	643,005,600	편의시설 부지1
67	"	126-78	잡종지	보전관리지역	215 ×209.8 /215	343.49	1,140,000	391,578,600	편의시설 부지2
68	"	130-3	잡종지	보전관리지역	137 ×133.69 /137				
69	"	126-51	도로	보전관리지역	4,526 ×390.34 /4,526	390.34	548,000	213,906,320	지목 및 현황"도로"

(토지)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
70	세종 특별자치시 장군면 대교리	**126-88**	임야	보전관리지역	**774** ×**755.27** **/774**	**755.27**	**548,000**	**413,887,960**	법면 및 구거 등
	합 계							**\ 40,260,056,640.-**	
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	대교리 126-64	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	508,800
2	대교리 126-65	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	513,800
3	대교리 126-66	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	513,800
4	대교리 126-86	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	513,800
5	대교리 126-85	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	513,800
6	대교리 126-84	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
7	대교리 126-104	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	부정형 완경사	503,800
8	대교리 126-106	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	부정형 완경사	468,500
9	대교리 126-107	대	640	보전관리 주거나지	세로(가)	부정형 완경사	468,500
10	대교리 126-110	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
11	대교리 126-111	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
12	대교리 126-113	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	가장형 완경사	503,800
13	대교리 126-114	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
14	대교리 126-52	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
15	대교리 126-53	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
16	대교리 126-2	대	600	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
17	대교리 126-56	대	550	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
18	대교리 126-57	대	417	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
19	대교리 126-89	대	263	보전관리 주거나지			503,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
20	대교리 126-91	대	560	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	508,800
21	대교리 126-92	대	466	보전관리 주거나지	세로(가)	세장형 완경사	508,800
22	대교리 126-59	대	84	보전관리 주거나지			508,800
23	대교리 126-60	대	537	보전관리 주거나지	세로(가)	세장형 완경사	508,800
24	대교리 126-93	대	13	보전관리 주거나지			508,800
25	대교리 126-61	대	560	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	508,800
26	대교리 126-95	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
27	대교리 126-96	대	304	보전관리 주거나지	세로(가)	가장형 완경사	503,800
28	대교리 126-67	대	196	보전관리 주거나지			503,800
29	대교리 126-68	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	가장형 완경사	503,800
30	대교리 126-72	대	525	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
31	대교리 126-74	대	454	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
32	대교리 130-15	대	46	보전관리 주거나지			503,800
33	대교리 126-75	대	285	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	513,800
34	대교리 130-16	대	215	보전관리 주거나지			513,800
35	대교리 126-76	대	390	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	518,900
36	대교리 130-17	대	110	보전관리 주거나지			518,900
37	대교리 126-77	대	493	보전관리 주거나지	세로(가)	가장형 완경사	508,800
38	대교리 130-18	대	7	보전관리 주거나지			508,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
39	대교리 126-80	대	442	보전관리 주거나지	세로(가)	가장형 완경사	508,800
40	대교리 126-102	대	58	보전관리 주거나지			508,800
41	대교리 126-103	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	가장형 완경사	508,800
42	대교리 126-99	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	가장형 완경사	508,800
43	대교리 126-100	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	가장형 완경사	503,800
44	대교리 126-81	대	401	보전관리 주거나지	세로(가)	가장형 완경사	503,800
45	대교리 126-101	대	99	보전관리 주거나지			503,800
46	대교리 126-73	대	378	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
47	대교리 130-14	대	157	보전관리 주거나지			503,800
48	대교리 126-70	대	450	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	508,800
49	대교리 126-69	대	191	보전관리 주거나지	세로(가)	가장형 완경사	508,800
50	대교리 126-98	대	309	보전관리 주거나지			508,800
51	대교리 126-97	대	500	보전관리 주거나지	세로(가)	사다리형 완경사	508,800
52	대교리 126-54	공원	363	보전관리 공원	세로(가)	부정형 완경사	166,200
53	대교리 126-58	공원	178.58	보전관리 공원	세로(가)	부정형 완경사	166,200
54	대교리 126-71	공원	67.33	보전관리 공원	세로(가)	부정형 완경사	166,200
55	대교리 126-79	공원	68.31	보전관리 공원	세로(가)	부정형 완경사	166,200
56	대교리 126-87	공원	1,238.3	보전관리 공원	세로(가)	부정형 완경사	166,200
57	대교리 126-90	공원	66.36	보전관리 공원	세로(가)	부정형 완경사	166,200
58	대교리 126-105	공원	398.13	보전관리 공원	세로(가)	부정형 완경사	166,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
59	대교리 126-112	공원	266.4	보전관리 공원	세로(가)	부정형 완경사	166,200
60	대교리 126-55	도로	570.85	보전관리 도로	-	부정형 완경사	166,200
61	대교리 126-62	도로	1,753.58	보전관리 도로	-	부정형 완경사	166,200
62	대교리 126-82	도로	338.61	보전관리 도로	-	부정형 완경사	166,200
63	대교리 126-94	도로	2,107.77	보전관리 도로	-	부정형 완경사	166,200
64	대교리 126-83	주차장	406.93	보전관리 주차장	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
65	대교리 126-108	주차장	307	보전관리 주차장	세로(가)	사다리형 완경사	503,800
66	대교리 126-63	잡종지	564.04	보전관리 잡종지	세로(가)	사다리형 완경사	468,500
67	대교리 126-78	잡종지	209.8	보전관리 잡종지	세로(가)	사다리형 완경사	508,800
68	대교리 130-3	잡종지	133.69	보전관리 잡종지			508,800
69	대교리 126-51	도로	390.34	보전관리 도로등	-	부정형 완경사	166,200
70	대교리 126-88	임야	774	보전관리 임야	세로(가)	부정형 완경사	110,000
합계			30,403.02				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅱ. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
36110-1512(A)	봉안리 269-5	1,085	대	보전관리	가장형	정계마을 남동측인근	503,800
			단독주택	세로(가)	완경사		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.10.02.
- 대상지역 : 세종특별자치시 (자치시)
- 용도지역 : 보전관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.08.31.	1.538%	8월까지 누계
2024.09.01. ~ 2024.10.02.	0.203%×32/31	8월 지가변동률 : 0.203%
누 계	1.751% (1.01751)	(1+0.01538)×(1+0.00203×32/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 9월, 10월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 8월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
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 편익성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
2	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							
3	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							
4	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							
5	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
6	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							
7	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							
8	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							
9	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							
10	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
11	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
12	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.							
13	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
14	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							
15	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
16	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 고저 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							
17	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							
18, 19 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							
20	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							
21, 22 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(지세 등)에서 우세함.							
23, 24 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(지세 등)에서 우세함.							
25	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							
26	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
27, 28 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.							
29	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
30	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
31, 32 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
33, 34 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
35, 36 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							
37, 38 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(지세 등)에서 우세함.							
39, 40 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(지세 등)에서 우세함.							
41	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(지세 등)에서 우세함.							
42	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
43	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.							
44, 45 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
46, 47 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							
48	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							
49, 50 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(지세 등)에서 우세함.							
51	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서 우세함.							
52	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
53	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
54	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
55	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
56	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
57	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
58	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
59	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
60	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 도로, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
61	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 도로, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
62	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 도로, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
63	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 도로, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
64	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.96	0.70	1.00	0.672
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 주차시설, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
65	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	0.70	1.00	0.686
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 주차시설, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
66	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	0.70	1.00	0.686
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 편의시설, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
67, 68 (일괄 평가)	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	0.98	0.70	1.00	0.686
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 편의시설, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
69	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(이용상황 차이(본건: 도로 등, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							
70	(A)봉안리 269-5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(이용상황 차이(본건: 법면 및 구거 등, 비교표준지: 주택) 등)에서 열세함.							

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	봉안리 269-21	대	60.75	보전관리 상업용	95,985,000	1,580,000	경매 2024.04.22
2	대교리 126-10	대	450	보전관리 주거나지	706,500,000	1,570,000	담보 2024.02.23
3	대교리 125-36	대	450	보전관리 주거나지	469,350,000	1,040,000	경매 2023.12.11
4	대교리 147-4	대	497	계획관리 단독	839,930,000	1,690,000	담보 2023.09.18

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
5	대교리 147-16	대	337	보전관리 임야기타	401,030,000	1,190,000	담보 2023.06.21
6	대교리 79-145	임야	660	보전관리 주거나지	706,200,000	1,070,000	담보 2022.08.17

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 / 건물	면적 (㎡)	용도지역 / 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
1	봉안리 22-113	대	320	보전관리	770,000,000	1,790,000	2023.07.05
		건물	127.36	주거용			2021.07.13
	건물가액 산정 : 127.36 × 1,560,000(1,600,000×39/40) = 198,681,600원 토지거래단가 산정 : { 770,000,000 - 198,681,600 = 571,318,400 } ÷ 320.0 = 1,790,000 원/㎡						
2	대교리 175-36	임야	491	보전관리	445,580,000	907,000	2022.12.16
		-	-	주거나지			-
3	대교리 126-20외	대, 잡종지, 도로	646.4	보전관리	919,018,000	1,420,000	2022.06.14
		-	-	주거나지			-
4	봉안리 24-3외	전, 임야	400	보전관리	608,000,000	1,520,000	2021.09.17
		-	-	주거나지			-
5	봉안리 22-213	대	543	보전관리	990,000,000	1,820,000	2021.05.15
		-	-	주거용			-

※ 거래사례 기호(1)은 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 거래사례 기호(2 ~ 5)는 토지만의 거래사례임.

※ 거래사례 (3), (4)는 여러필지가 일괄로 거래된 사례로서, 거래된 토지면적의 총합을 기준으로 토지단가를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
보전관리지역	세로변	주거용, 주거나지	1,450,000 ~ 1,750,000	본건 유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	대교리 126-64	대	500	508,800	254,400,000
2	대교리 126-65	대	500	513,800	256,900,000
3	대교리 126-66	대	500	513,800	256,900,000
4	대교리 126-86	대	500	513,800	256,900,000
5	대교리 126-85	대	500	513,800	256,900,000
6	대교리 126-84	대	500	503,800	251,900,000
7	대교리 126-104	대	500	503,800	251,900,000
8	대교리 126-106	대	500	468,500	234,250,000
9	대교리 126-107	대	640	468,500	299,840,000
10	대교리 126-110	대	500	503,800	251,900,000
11	대교리 126-111	대	500	503,800	251,900,000
12	대교리 126-113	대	500	503,800	251,900,000
13	대교리 126-114	대	500	503,800	251,900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
14	대교리 126-52	대	500	503,800	251,900,000
15	대교리 126-53	대	500	503,800	251,900,000
16	대교리 126-2	대	600	503,800	302,280,000
17	대교리 126-56	대	550	503,800	277,090,000
18	대교리 126-57	대	417	503,800	210,084,600
19	대교리 126-89	대	263	503,800	132,499,400
20	대교리 126-91	대	560	508,800	284,928,000
21	대교리 126-92	대	466	508,800	237,100,800
22	대교리 126-59	대	84	508,800	42,739,200
23	대교리 126-60	대	537	508,800	273,225,600
24	대교리 126-93	대	13	508,800	6,614,400
25	대교리 126-61	대	560	508,800	284,928,000
26	대교리 126-95	대	500	503,800	251,900,000
27	대교리 126-96	대	304	503,800	153,155,200
28	대교리 126-67	대	196	503,800	98,744,800
29	대교리 126-68	대	500	503,800	251,900,000
30	대교리 126-72	대	525	503,800	264,495,000
31	대교리 126-74	대	454	503,800	228,725,200
32	대교리 130-15	대	46	503,800	23,174,800
33	대교리 126-75	대	285	513,800	146,433,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
34	대교리 130-16	대	215	513,800	110,467,000
35	대교리 126-76	대	390	518,900	202,371,000
36	대교리 130-17	대	110	518,900	57,079,000
37	대교리 126-77	대	493	508,800	250,838,400
38	대교리 130-18	대	7	508,800	3,561,600
39	대교리 126-80	대	442	508,800	224,889,600
40	대교리 126-102	대	58	508,800	29,510,400
41	대교리 126-103	대	500	508,800	254,400,000
42	대교리 126-99	대	500	508,800	254,400,000
43	대교리 126-100	대	500	503,800	251,900,000
44	대교리 126-81	대	401	503,800	202,023,800
45	대교리 126-101	대	99	503,800	49,876,200
46	대교리 126-73	대	378	503,800	190,436,400
47	대교리 130-14	대	157	503,800	79,096,600
48	대교리 126-70	대	450	508,800	228,960,000
49	대교리 126-69	대	191	508,800	97,180,800
50	대교리 126-98	대	309	508,800	157,219,200
51	대교리 126-97	대	500	508,800	254,400,000
52	대교리 126-54	공원	363	166,200	60,330,600
53	대교리 126-58	공원	178.58	166,200	29,679,996

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
54	대교리 126-71	공원	67.33	166,200	11,190,246
55	대교리 126-79	공원	68.31	166,200	11,353,122
56	대교리 126-87	공원	1,238.3	166,200	205,805,460
57	대교리 126-90	공원	66.36	166,200	11,029,032
58	대교리 126-105	공원	398.13	166,200	66,169,206
59	대교리 126-112	공원	266.4	166,200	44,275,680
60	대교리 126-55	도로	570.85	166,200	94,875,270
61	대교리 126-62	도로	1,753.58	166,200	291,444,996
62	대교리 126-82	도로	338.61	166,200	56,276,982
63	대교리 126-94	도로	2,107.77	166,200	350,311,374
64	대교리 126-83	주차장	406.93	503,800	205,011,334
65	대교리 126-108	주차장	307	503,800	154,666,600
66	대교리 126-63	잡종지	564.04	468,500	264,252,740
67	대교리 126-78	잡종지	209.8	508,800	106,746,240
68	대교리 130-3	잡종지	133.69	508,800	68,021,472
69	대교리 126-51	도로	390.34	166,200	64,874,508
70	대교리 126-88	임야	755.27	110,000	83,079,700
합계			30,384.29		12,379,312,558

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
세종 세종시	최근1년	단독주택	52.91	12	총 50건 중
		대지	55.54	11	총 35건 중
		전	50.01	16	총 63건 중
		답	43.44	18	총 69건 중
		임야	54.23	25	총 96건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (3)을 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	3	1,040,000	1.01978	1.00	1.550	1,643,885

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #3	2023.12.11. ~ 2024.10.02.	세종특별자치시 (자치시) 보전관리지역	1.978% (1.01978)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	3	1.00	1.23	1.20	1.05	1.00	1.00	1.550
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(교통시설 및 중심지와의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 우세함.							

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	503,800	1.01751	512,622

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	1,643,885	512,622	3.206

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
36110-1512(A)	봉안리 269-5	평가사례 #3	3.20	1 ~ 70

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)503,800	1.01751	1.00	0.980	3.24	1,627,676	1,630,000
2	(A)503,800	1.01751	1.00	0.960	3.24	1,594,458	1,590,000
3	(A)503,800	1.01751	1.00	0.950	3.24	1,577,849	1,580,000
4	(A)503,800	1.01751	1.00	0.960	3.24	1,594,458	1,590,000
5	(A)503,800	1.01751	1.00	0.960	3.24	1,594,458	1,590,000
6	(A)503,800	1.01751	1.00	0.960	3.24	1,594,458	1,590,000
7	(A)503,800	1.01751	1.00	0.920	3.24	1,528,022	1,530,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
8	(A)503,800	1.01751	1.00	0.920	3.24	1,528,022	1,530,000
9	(A)503,800	1.01751	1.00	0.920	3.24	1,528,022	1,530,000
10	(A)503,800	1.01751	1.00	0.980	3.24	1,627,676	1,630,000
11	(A)503,800	1.01751	1.00	0.980	3.24	1,627,676	1,630,000
12	(A)503,800	1.01751	1.00	1.000	3.24	1,660,894	1,660,000
13	(A)503,800	1.01751	1.00	0.980	3.24	1,627,676	1,630,000
14	(A)503,800	1.01751	1.00	1.060	3.24	1,760,547	1,760,000
15	(A)503,800	1.01751	1.00	1.060	3.24	1,760,547	1,760,000
16	(A)503,800	1.01751	1.00	1.010	3.24	1,677,503	1,680,000
17	(A)503,800	1.01751	1.00	1.060	3.24	1,760,547	1,760,000
18, 19 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	1.060	3.24	1,760,547	1,760,000
20	(A)503,800	1.01751	1.00	1.060	3.24	1,760,547	1,760,000
21, 22 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	1.080	3.24	1,793,765	1,790,000
23, 24	(A)503,800	1.01751	1.00	1.080	3.24	1,793,765	1,790,000
25	(A)503,800	1.01751	1.00	1.060	3.24	1,760,547	1,760,000
26	(A)503,800	1.01751	1.00	0.980	3.24	1,627,676	1,630,000
27, 28 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	1.000	3.24	1,660,894	1,660,000
29	(A)503,800	1.01751	1.00	1.000	3.24	1,660,894	1,660,000
30	(A)503,800	1.01751	1.00	0.980	3.24	1,627,676	1,630,000
31, 32 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	0.980	3.24	1,627,676	1,630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
33, 34 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	0.980	3.24	1,627,676	1,630,000
35, 36 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	1.020	3.24	1,694,112	1,690,000
37, 38 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	1.040	3.24	1,727,330	1,730,000
39, 40 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	1.040	3.24	1,727,330	1,730,000
41	(A)503,800	1.01751	1.00	1.040	3.24	1,727,330	1,730,000
42	(A)503,800	1.01751	1.00	0.980	3.24	1,627,676	1,630,000
43	(A)503,800	1.01751	1.00	1.000	3.24	1,660,894	1,660,000
44, 45 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	1.000	3.24	1,660,894	1,660,000
46, 47 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	1.030	3.24	1,710,721	1,710,000
48	(A)503,800	1.01751	1.00	1.030	3.24	1,710,721	1,710,000
49, 50 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	1.050	3.24	1,743,938	1,740,000
51	(A)503,800	1.01751	1.00	1.030	3.24	1,710,721	1,710,000
52	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
53	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
54	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
55	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
56	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
57	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
58	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
59	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
60	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
61	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
62	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
63	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
64	(A)503,800	1.01751	1.00	0.672	3.24	1,116,121	1,120,000
65	(A)503,800	1.01751	1.00	0.686	3.24	1,139,373	1,140,000
66	(A)503,800	1.01751	1.00	0.686	3.24	1,139,373	1,140,000
67, 68 (일괄평가)	(A)503,800	1.01751	1.00	0.686	3.24	1,139,373	1,140,000
69	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000
70	(A)503,800	1.01751	1.00	0.330	3.24	548,095	548,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	500	1,630,000	815,000,000	
2	500	1,590,000	795,000,000	
3	500	1,580,000	790,000,000	
4	500	1,590,000	795,000,000	
5	500	1,590,000	795,000,000	
6	500	1,590,000	795,000,000	
7	500	1,530,000	765,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
8	500	1,530,000	765,000,000	
9	640	1,530,000	979,200,000	
10	500	1,630,000	815,000,000	
11	500	1,630,000	815,000,000	
12	500	1,660,000	830,000,000	
13	500	1,630,000	815,000,000	
14	500	1,760,000	880,000,000	
15	500	1,760,000	880,000,000	
16	600	1,680,000	1,008,000,000	
17	550	1,760,000	968,000,000	
18, 19	680	1,760,000	1,196,800,000	일괄평가
20	560	1,760,000	985,600,000	
21, 22	550	1,790,000	984,500,000	일괄평가
23, 24	550	1,790,000	984,500,000	일괄평가
25	560	1,760,000	985,600,000	
26	500	1,630,000	815,000,000	
27, 28	500	1,660,000	830,000,000	일괄평가
29	500	1,660,000	830,000,000	
30	525	1,630,000	855,750,000	
31, 32	500	1,630,000	815,000,000	일괄평가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
33, 34	500	1,630,000	815,000,000	일괄평가
35, 36	500	1,690,000	845,000,000	일괄평가
37, 38	500	1,730,000	865,000,000	일괄평가
39, 40	500	1,730,000	865,000,000	일괄평가
41	500	1,730,000	865,000,000	
42	500	1,630,000	815,000,000	
43	500	1,660,000	830,000,000	
44, 45	500	1,660,000	830,000,000	일괄평가
46, 47	535	1,710,000	914,850,000	일괄평가
48	450	1,710,000	769,500,000	
49, 50	500	1,740,000	870,000,000	일괄평가
51	500	1,710,000	855,000,000	
52	363	548,000	198,924,000	
53	178.58	548,000	97,861,840	
54	67.33	548,000	36,896,840	
55	68.31	548,000	37,433,880	
56	1,238.3	548,000	678,588,400	
57	66.36	548,000	36,365,280	
58	398.13	548,000	218,175,240	
59	266.4	548,000	145,987,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
60	570.85	548,000	312,825,800	
61	1,753.58	548,000	960,961,840	
62	338.61	548,000	185,558,280	
63	2,107.77	548,000	1,155,057,960	
64	406.93	1,120,000	455,761,600	
65	307	1,140,000	349,980,000	
66	564.04	1,140,000	643,005,600	
67, 68	343.49	1,140,000	391,578,600	일괄평가
69	390.34	548,000	213,906,320	
70	755.27	548,000	413,887,960	
합계	30,384.29		40,260,056,640	

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
1	봉안리 22-113	대	320	보전관리	770,000,000	2023.07.05
		건물	127.36	주거용		2021.07.13

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)를 비교 사례자료로 채택함.

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	127.36	1,600,000	39/40	1,560,000	198,681,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	770,000,000	198,681,600	571,318,400

라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	320	571,318,400	1,790,000	

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.892	1,640,000
2	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.874	1,610,000
3	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.865	1,590,000
4	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.874	1,610,000
5	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.874	1,610,000
6	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.874	1,610,000
7	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.837	1,540,000
8	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.837	1,540,000
9	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.837	1,540,000
10	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.892	1,640,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
11	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.892	1,640,000
12	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.910	1,680,000
13	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.892	1,640,000
14	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.965	1,780,000
15	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.965	1,780,000
16	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.919	1,690,000
17	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.965	1,780,000
18, 19 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.965	1,780,000
20	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.965	1,780,000
21, 22 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.983	1,810,000
23, 24 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.983	1,810,000
25	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.965	1,780,000
26	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.892	1,640,000
27, 28 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.910	1,680,000
29	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.910	1,680,000
30	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.892	1,640,000
31, 32 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.892	1,640,000
33, 34 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.892	1,640,000
35, 36 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.928	1,710,000
37, 38 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.947	1,740,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
39, 40 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.947	1,740,000
41	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.947	1,740,000
42	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.892	1,640,000
43	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.910	1,680,000
44, 45 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.910	1,680,000
46, 47 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.938	1,730,000
48	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.938	1,730,000
49, 50 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.956	1,760,000
51	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.938	1,730,000
52	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
53	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
54	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
55	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
56	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
57	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
58	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
59	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
60	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
61	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
62	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
63	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
64	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.612	1,130,000
65	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.624	1,150,000
66	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.624	1,150,000
67, 68 (일괄평가)	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.624	1,150,000
69	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000
70	1	1,790,000	1.00	1.02904	1.00	0.300	553,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2023.07.05. ~ 2024.10.02.	세종특별자치시 (자치시) 보전관리지역	2.904% (1.02904)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	0.92	1.02	0.97	0.98	1.00	1.00	0.892
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
2	1	0.92	1.02	0.97	0.96	1.00	1.00	0.874
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
3	1	0.92	1.02	0.97	0.95	1.00	1.00	0.865
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
4	1	0.92	1.02	0.97	0.96	1.00	1.00	0.874
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
5	1	0.92	1.02	0.97	0.96	1.00	1.00	0.874
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
6	1	0.92	1.02	0.97	0.96	1.00	1.00	0.874
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
7	1	0.92	1.02	0.97	0.92	1.00	1.00	0.837
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
8	1	0.92	1.02	0.97	0.92	1.00	1.00	0.837
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
9	1	0.92	1.02	0.97	0.92	1.00	1.00	0.837
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
10	1	0.92	1.02	0.97	0.98	1.00	1.00	0.892
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
11	1	0.92	1.02	0.97	0.98	1.00	1.00	0.892
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
12	1	0.92	1.02	0.97	1.00	1.00	1.00	0.910
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
13	1	0.92	1.02	0.97	0.98	1.00	1.00	0.892
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
14	1	0.92	1.02	0.97	1.06	1.00	1.00	0.965
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
15	1	0.92	1.02	0.97	1.06	1.00	1.00	0.965
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
16	1	0.92	1.02	0.97	1.01	1.00	1.00	0.919
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 고저 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
17	1	0.92	1.02	0.97	1.06	1.00	1.00	0.965
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
18, 19 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	1.06	1.00	1.00	0.965
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
20	1	0.92	1.02	0.97	1.06	1.00	1.00	0.965
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
21, 22 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	1.08	1.00	1.00	0.983
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(지세 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							
23, 24 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	1.08	1.00	1.00	0.983
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(지세 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							
25	1	0.92	1.02	0.97	1.06	1.00	1.00	0.965
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
26	1	0.92	1.02	0.97	0.98	1.00	1.00	0.892
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
27, 28 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	1.00	1.00	1.00	0.910
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
29	1	0.92	1.02	0.97	1.00	1.00	1.00	0.910
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
30	1	0.92	1.02	0.97	0.98	1.00	1.00	0.892
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
31, 32 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	0.98	1.00	1.00	0.892
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
33, 34 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	0.98	1.00	1.00	0.892
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
35, 36 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	1.02	1.00	1.00	0.928
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
37, 38 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	1.04	1.00	1.00	0.947
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(지세 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
39, 40 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	1.04	1.00	1.00	0.947
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(지세 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
41	1	0.92	1.02	0.97	1.04	1.00	1.00	0.947
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(지세 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
42	1	0.92	1.02	0.97	0.98	1.00	1.00	0.892
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
43	1	0.92	1.02	0.97	1.00	1.00	1.00	0.910
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
44, 45 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	1.00	1.00	1.00	0.910
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
46, 47 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	1.03	1.00	1.00	0.938
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
48	1	0.92	1.02	0.97	1.03	1.00	1.00	0.938
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
49, 50 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	1.05	1.00	1.00	0.956
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(지세 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
51	1	0.92	1.02	0.97	1.03	1.00	1.00	0.938
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세, 지세 등에서 우세, 종합적 우세)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
52	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
53	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
54	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
55	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
56	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
57	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
58	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
59	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 녹지, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
60	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 도로, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
61	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 도로, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
62	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 도로, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
63	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 도로, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
64	1	0.92	1.02	0.97	0.96	0.70	1.00	0.612
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상, 지세 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 주차시설, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
65	1	0.92	1.02	0.97	0.98	0.70	1.00	0.624
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 주차시설, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
66	1	0.92	1.02	0.97	0.98	0.70	1.00	0.624
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 편의시설, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
67, 68 (일괄 평가)	1	0.92	1.02	0.97	0.98	0.70	1.00	0.624
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(토지이용계획 상 용도 차이(본건: 편의시설, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
69	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(이용상황 차이(본건: 도로, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
70	1	0.92	1.02	0.97	1.00	0.33	1.00	0.300
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 및 성숙도 등), 행정적조건(이용상황 차이(본건: 구거 및 법면 등, 거래사례: 주택) 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	500	1,640,000	820,000,000	
2	500	1,610,000	805,000,000	
3	500	1,590,000	795,000,000	
4	500	1,610,000	805,000,000	
5	500	1,610,000	805,000,000	
6	500	1,610,000	805,000,000	
7	500	1,540,000	770,000,000	
8	500	1,540,000	770,000,000	
9	640	1,540,000	985,600,000	
10	500	1,640,000	820,000,000	
11	500	1,640,000	820,000,000	
12	500	1,680,000	840,000,000	
13	500	1,640,000	820,000,000	
14	500	1,780,000	890,000,000	
15	500	1,780,000	890,000,000	
16	600	1,690,000	1,014,000,000	
17	550	1,780,000	979,000,000	
18, 19	680	1,780,000	1,210,400,000	일괄평가
20	560	1,780,000	996,800,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
21, 22	550	1,810,000	995,500,000	일괄평가
23, 24	550	1,810,000	995,500,000	일괄평가
25	560	1,780,000	996,800,000	
26	500	1,640,000	820,000,000	
27, 28	500	1,680,000	840,000,000	일괄평가
29	500	1,680,000	840,000,000	
30	525	1,640,000	861,000,000	
31, 32	500	1,640,000	820,000,000	일괄평가
33, 34	500	1,640,000	820,000,000	일괄평가
35, 36	500	1,710,000	855,000,000	일괄평가
37, 38	500	1,740,000	870,000,000	일괄평가
39, 40	500	1,740,000	870,000,000	일괄평가
41	500	1,740,000	870,000,000	
42	500	1,640,000	820,000,000	
43	500	1,680,000	840,000,000	
44, 45	500	1,680,000	840,000,000	일괄평가
46, 47	535	1,730,000	925,550,000	일괄평가
48	450	1,730,000	778,500,000	
49, 50	500	1,760,000	880,000,000	일괄평가
51	500	1,730,000	865,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
52	363	553,000	200,739,000	
53	178.58	553,000	98,754,740	
54	67.33	553,000	37,233,490	
55	68.31	553,000	37,775,430	
56	1,238.3	553,000	684,779,900	
57	66.36	553,000	36,697,080	
58	398.13	553,000	220,165,890	
59	266.4	553,000	147,319,200	
60	570.85	553,000	315,680,050	
61	1,753.58	553,000	969,729,740	
62	338.61	553,000	187,251,330	
63	2,107.77	553,000	1,165,596,810	
64	406.93	1,130,000	459,830,900	
65	307	1,150,000	353,050,000	
66	564.04	1,150,000	648,646,000	
67, 68	343.49	1,150,000	395,013,500	일괄평가
69	390.34	553,000	215,858,020	
70	755.27	553,000	417,664,310	
합계	30,384.29		40,635,435,390	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	40,260,056,640	
거래사례비교법	40,635,435,390	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	40,260,056,640

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 장군면 대교리 소재 "대교2리마을회관"에서 북동측으로 직선거리 약 500m 지점에 위치함.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 가능하며, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 도로(마음로)까지 약 600m 거리임.

3. 형태 및 이용상황

일련번호(1) ~ (6), (10), (11), (13) ~ (20), (25), (26), (30) ~ (36), (46) ~ (48), (51) : 남동측 하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지이며, 대지조성사업계획승인 토지이용계획상 주택부지이고, 현황 주거나지 상태임.

일련번호(7) ~ (9): 남동측 하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지이며, 대지조성사업계획승인 토지이용계획상 주택부지이고, 현황 주거나지 상태임.

일련번호(12), (27) ~ (29), (37) ~ (45), (49), (50) : 남동측 하향의 완경사를 이루는 가장형의 토지이며, 대지조성사업계획승인 토지이용계획상 주택부지이고, 현황 주거나지 상태임.

일련번호(21) ~ (24) : 남동측 하향의 완경사를 이루는 세장형의 토지이며, 대지조성사업계획승인 토지이용계획상 주택부지이고, 현황 주거나지 상태임.

일련번호(52) ~ (59): 남동측 하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지이며, 대지조성사업계획승인 토지이용계획상 녹지부지이고, 현황 공원 및 진입로 등으로 이용중임.

일련번호(60) ~ (63): 남동측 하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지이며, 대지조성사업계획승인 토지이용계획상 도로부지이고, 현황 도로로 이용중임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(64), (65) :남동측 하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지이며, 대지조성사업계획승인 토지이용계획상 주차시설부지이고, 현황 주차장으로 이용중임.

일련번호(66) ~ (68) : 남동측 하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지이며, 대지조성사업계획승인 토지이용계획상 편의시설부지이고, 현황 주차장 및 편의시설 등으로 이용중임.

일련번호(69) : 남동측 하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지이며, 지목 및 현황 도로로 이용중임.

일련번호(70) : 남동측 하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지이며, 현황 법면 및 구거 등의 상태임.

4. 인접 도로상태

본건 전체는 북동측으로 연결된 약 7m의 아스팔트 포장도로 일련번호(69))를 통하여 진출입 가능함.

일련번호(1) ~ (3), (17) ~ (20), (42), (46), (47), (51), (57), (66) : 서측으로 약 6m의 아스팔트 포장도로에 접함.
일련번호(10) ~ (16), (25), (31) ~ (34), (59), (65) : 동측으로 약 6m의 아스팔트 포장도로에 접함.
일련번호(21) ~ (24), (35) ~ (41), (48) ~ (50), (52) : 남측으로 약 6m의 아스팔트 포장도로에 접함.
일련번호(4) ~ (9), (26) ~ (30), (43) ~ (45), (54), (56), (58), (64), (67), (68) : 북측으로 약 6m의 아스팔트 포장도로에 접함.
일련번호(53) : 동측으로 약 7m의 아스팔트 포장도로에 접함.
일련번호(55) : 남측 및 북측으로 각각 약 6m의 아스팔트 포장도로에 접함.
일련번호(60) ~ (63) : 현황 및 지목 도로임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

5. 토지이용계획 및 제한사항

일련번호(1) ~ (55) : 보전관리지역,성장관리계획구역,가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)

일련번호(56) : 보전관리지역,성장관리계획구역,가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,소하천구역(2018-02-26)(고정천)<소하천정비법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)

일련번호(57) ~ (68) : 보전관리지역,성장관리계획구역,가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)

일련번호(69) : 보전관리지역,성장관리계획구역,가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)

일련번호(70) : 보전관리지역,성장관리계획구역,가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,소하천구역(2018-02-26)(고정천)<소하천정비법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)

6. 제시목록외의 물건

일련번호(66) 지상에는 소규모 분리수거시설 및 휴게시설(벤치 등), 일련번호(64) 지상에는 소규모 분리수거시설, 휴게시설(벤치 등) 및 운동시설이 설치되어 있음. (후첨: "사진" 참조)

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

8. 전입세대 열람 내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 개포4동주민센터에서 2024.10.02.자로 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

9. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타사항 : 해당사항 없음.

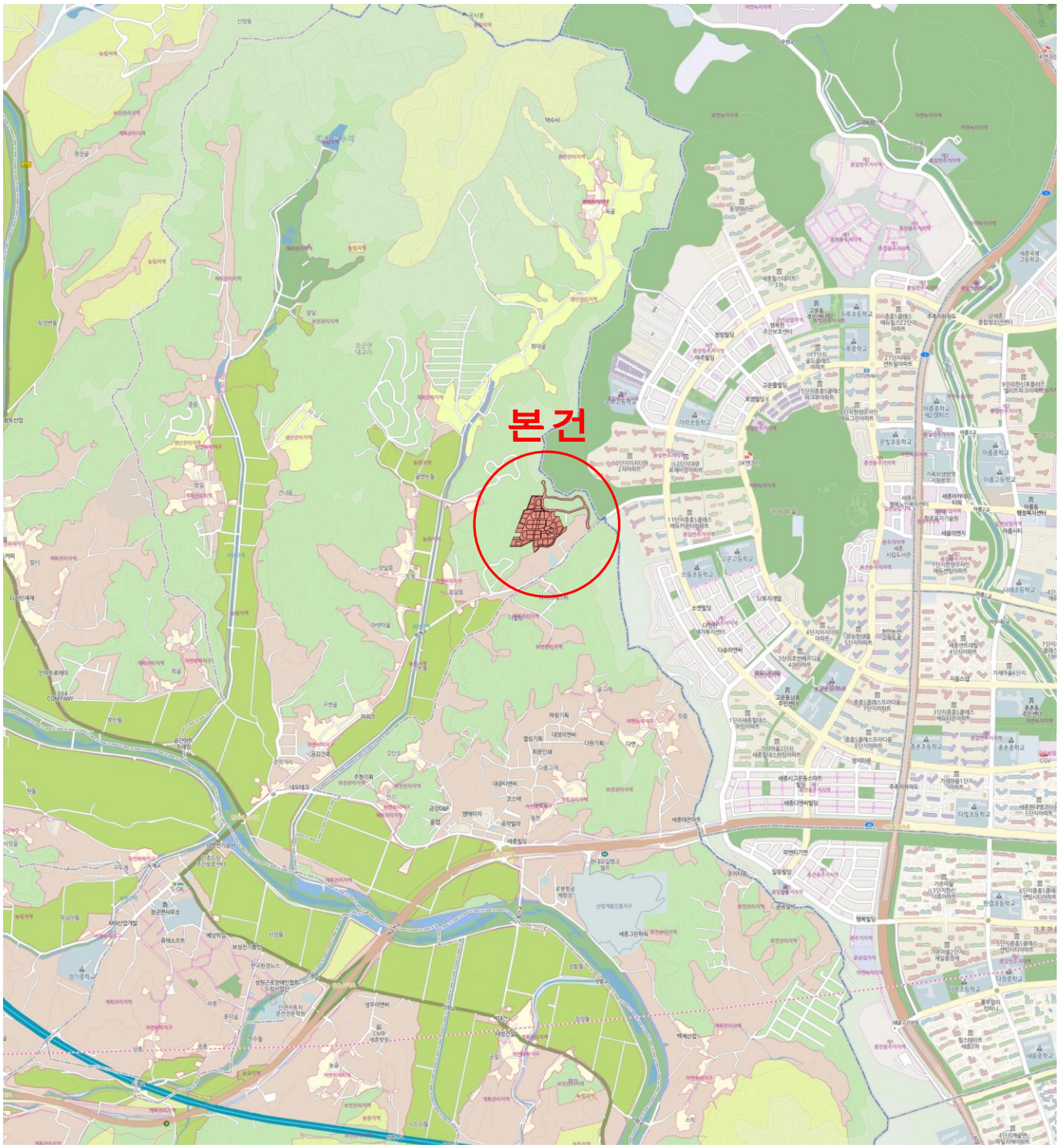
위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

소재지	세종특별자치시 장군면 대교리 126-64외



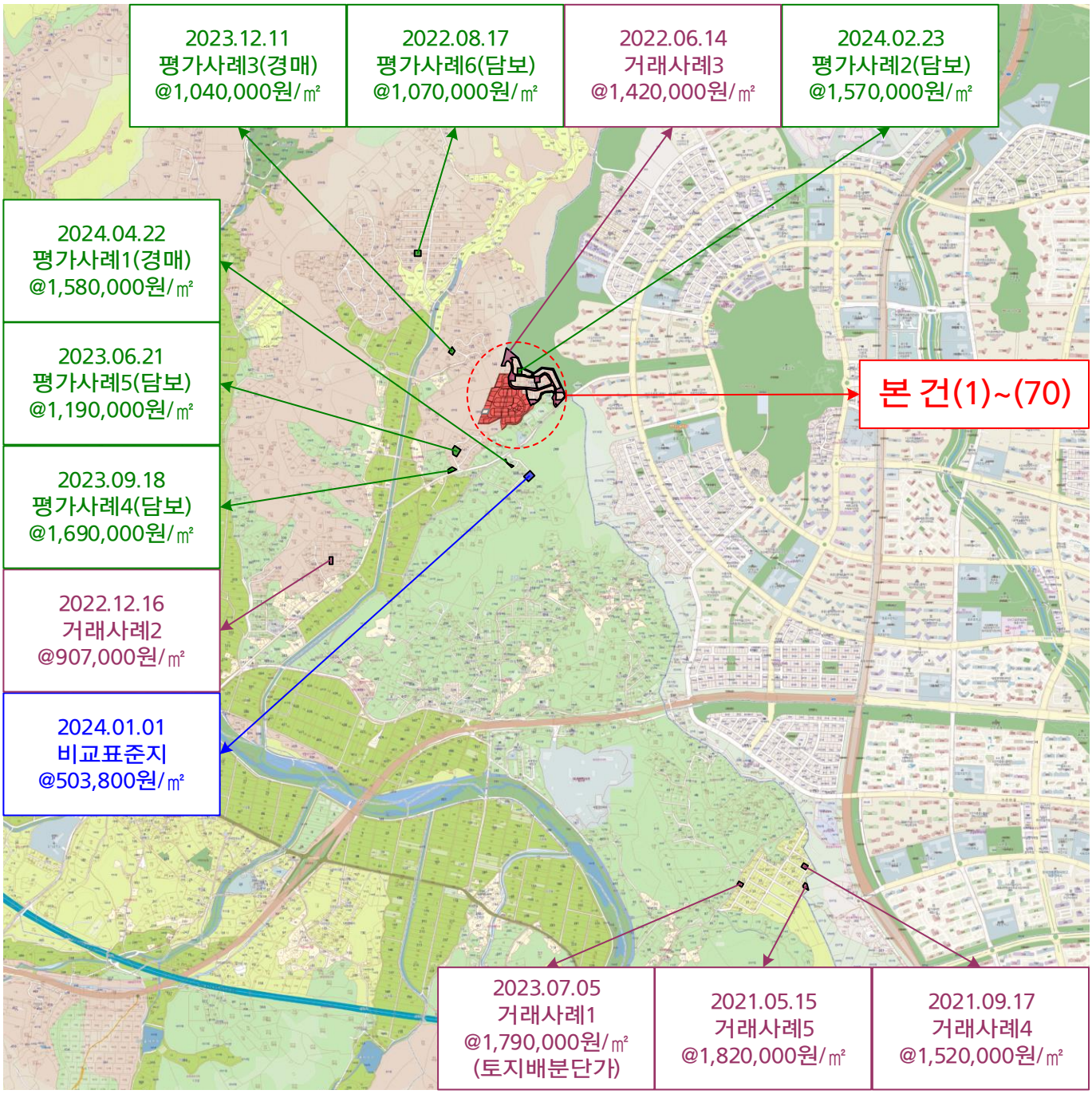
위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

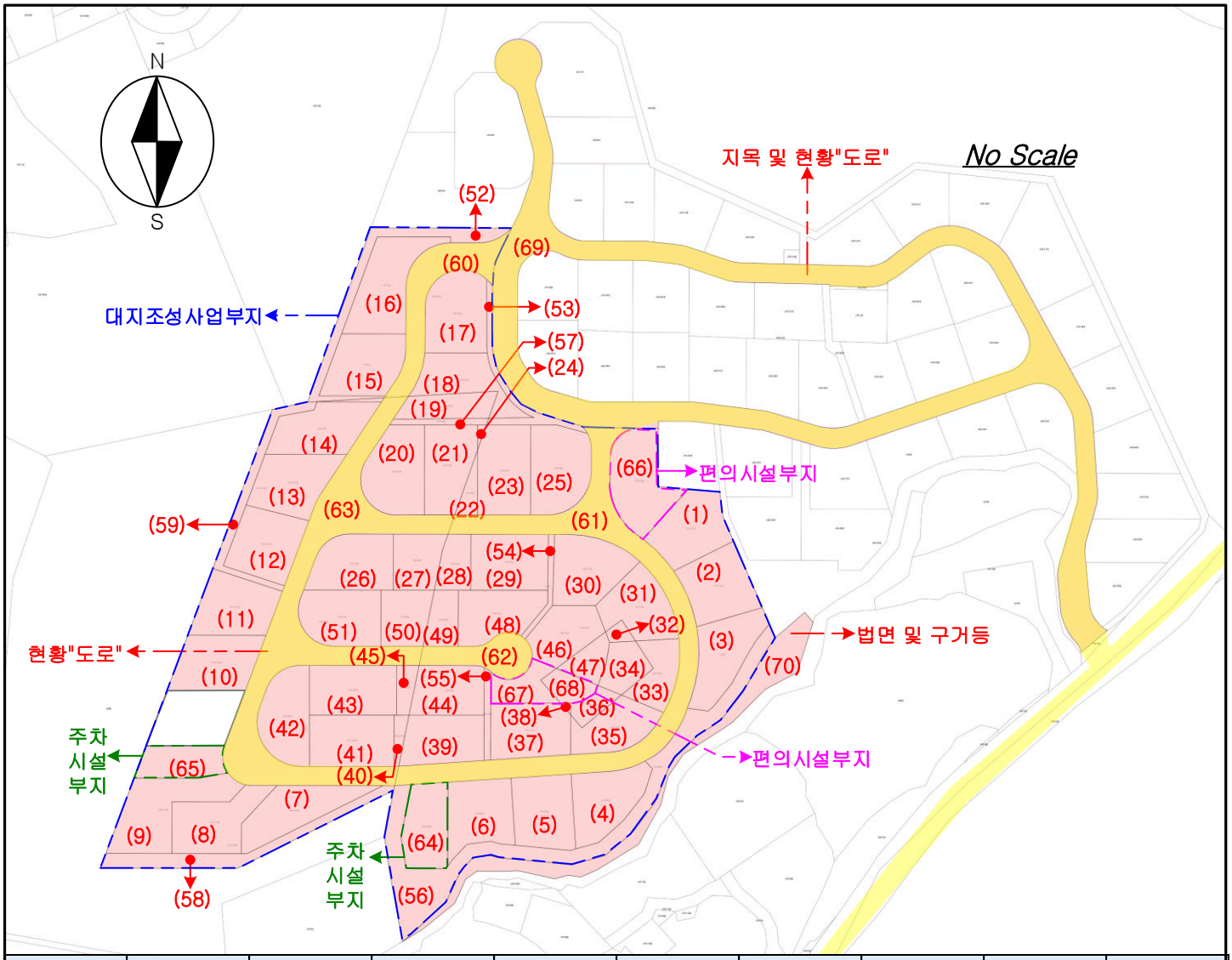
소재지	세종특별자치시 장군면 대교리 126-64외



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례

지 적 개 황 도

일련번호 : ( )



일련번호	지번	일련번호	지번	일련번호	지번	일련번호	지번	일련번호	지번
1	126-64	15	126-53	29	126-68	43	126-100	57	126-90
2	126-65	16	126-2	30	126-72	44	126-81	58	126-105
3	126-66	17	126-56	31	126-74	45	126-101	59	126-112
4	126-86	18	126-57	32	130-15	46	126-73	60	126-55
5	126-85	19	126-89	33	126-75	47	130-14	61	126-62
6	126-84	20	126-91	34	130-16	48	126-70	62	126-82
7	126-104	21	126-92	35	126-76	49	126-69	63	126-94
8	126-106	22	126-59	36	130-17	50	126-98	64	126-83
9	126-107	23	126-60	37	126-77	51	126-97	65	126-108
10	126-110	24	126-93	38	130-18	52	126-54	66	126-63
11	126-111	25	126-61	39	126-80	53	126-58	67	126-78
12	126-113	26	126-95	40	126-102	54	126-71	68	130-3
13	126-114	27	126-96	41	126-103	55	126-79	69	126-51
14	126-52	28	126-67	42	126-99	56	126-87	70	126-88

현 황 사 진



본건 주위환경
(일련번호**(69))**



일련번호**(1) ~ (3)**

현 황 사 진



일련번호**(4), (5), (6)**



일련번호**(7), (8), (9)**

현 황 사 진



일련번호**(10), (11)**



일련번호**(12), (13)**

현 황 사 진



일련번호**(14)**



일련번호**(15), (16)**

현 황 사 진



일련번호**(17)**



일련번호**(18) ,(19), (57)**

현 황 사 진



일련번호**(20) ~ (24)**



일련번호**(25)**

현 황 사 진



일련번호**(26) ~ (29)**



일련번호**(30) ~ (32)**

현 황 사 진



일련번호**(33), (34)**



일련번호**(35), (36)**

현 황 사 진



일련번호**(37) ~ (41)**



일련번호**(42)**

현 황 사 진



일련번호**(43) ~ (45)**



일련번호**(46), (47)**

현 황 사 진



일련번호**(48) ~ (51)**



일련번호 **(52)**

현 황 사 진



일련번호**(53)**



일련번호**(54)**

현 황 사 진



일련번호**(55)**



일련번호**(56)**

현 황 사 진



일련번호**(58)**



일련번호**(59)**

현 황 사 진



일련번호**(60), (63)**



일련번호**(61)**

현 황 사 진



일련번호**(62)**



일련번호**(64)**

현 황 사 진



일련번호**(65)**



일련번호**(66)**

현 황 사 진



일련번호**(67), (68)**



일련번호**(70)**