

감정평가서

APPRAISAL REPORT

PROJECT 세종특별자치시 장군면 봉안리 176-13 외 소재 토지

CLIENT 대한토지신탁 주식회사

REPORT NO. H230718-01A

CBRE | HYUN

(주)감정평가법인 씨비알이 현

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 신동윤

신동윤



(주)감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박시우



감정평가액 사백팔십억구천삼백팔십이만원정(₩48,093,820,000.-)

의뢰인	대한토지신탁주식회사	감정평가목적	공매	
제출처	대한토지신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사 (수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일자
채무자	-	2023.07.20.	2023.07.20.	2023.08.08.

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		20,318.0	토지	20,318.0	-	48,093,820,000
		이		하		여
						백
합계						₩48,093,820,000.-

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

심사자 : 감정평가사

김현우



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상 물건 개요

1. 토지

가. 토지 목록

□ 귀 제시목록

기호	소재지	지목	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	용도지역	도로교통	형상/지세	개별공시지가(원/㎡) ¹⁾	비고	
1	세종시 장군면 봉안리 176-13	대	1,004.0	18,251.0	계획관리	세로(가)	사다리/완경사	1,046,000	주택건설사업 계획승인부지, 일단지	
2	세종시 장군면 봉안리 176-16	대	489.0		252.0	계획관리	세로(가)	사다리/완경사	1,046,000	도로예정 부지
3	세종시 장군면 봉안리 176-17	대	501.0			계획관리	세로(가)	사다리/완경사	1,016,000	
4	세종시 장군면 봉안리 176-22	도로	890.0			계획관리	없음	부정형/완경사	335,200	
5	세종시 장군면 봉안리 176-26	대	1,246.0			계획관리	세로(가)	정방형/완경사	1,046,000	
6	세종시 장군면 봉안리 176-27	대	1,246.0			계획관리	세로(가)	가장형/완경사	1,016,000	
7	세종시 장군면 봉안리 176-28	대	1,248.0			계획관리	세로(가)	사다리/완경사	1,016,000	
8	세종시 장군면 봉안리 176-29	대	3,813.0			계획관리	세로(가)	사다리/완경사	1,046,000	
9	세종시 장군면 봉안리 176-30	대	3,561.0			계획관리	세로(가)	사다리/완경사	1,016,000	
10	세종시 장군면 봉안리 176-31	도로	994.0			계획관리	없음	부정형/완경사	335,200	
11	세종시 장군면 봉안리 176-32	대	1,038.0			계획관리	세각(가)	부정형/완경사	963,100	
12	세종시 장군면 봉안리 176-33	대	2,473.0			계획관리	세각(가)	부정형/완경사	963,100	
13	세종시 장군면 봉안리 176-34	도로	1,206.0	1,206.0	계획관리	없음	부정형/완경사	335,200	현황도로	
14	세종시 장군면 봉안리 176-37	도로	609.0	609.0	계획관리	없음	부정형/완경사	335,200	현황도로	

1) 2023년 기준 공시지가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 위치 및 주위환경

대상물건은 세종특별자치시 장군면 봉안리 소재 “봉안리마을회관” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 농경지, 근린생활시설 및 다세대주택 등이 소재하는 혼재하며 주위환경은 보통임.



※ 출처 : 한국감정평가사협회 부동산지도 KAPA Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 토지 세부 현황

구분	내용	
소재지	세종특별자치시 장군면 봉안리 176-13, 176-16, 176-17, 176-26, 176-27, 176-28, 176-29, 176-30, 176-32, 176-33, 176-22, 176-31, 176-34, 176-37	
교통상황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 이용 편의는 보통임.	
형태 및 이용상황	일련번호 1 ~ 12 : 인접필지 대비 서측하방 완경사지의 열두필지 일단의 부정형 토지로서, 조사시점 기존건물이 철거된 상태로 공동주택예정지 및 일부 도로예정지임. 일련번호 13 ~ 14 : 서측하방 완경사지의 부정형 토지로서, 현황 도로임.	
인접 도로상태	일련번호 1 ~ 12 : 대상토지 남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로에 접함. 일련번호 13 ~ 14 : 현황도로임.	
토지이용계획 및 제한상태	일련번호1	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설 지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호2	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설 지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호3	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설 지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호4	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설 지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호5	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설 지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호6	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설 지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호7	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설 지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호8	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설 지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호9	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설 지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	내용	
토지이용계획 및 제한상태	일련번호10	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호11	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호12	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역), 가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호13	계획관리지역, 기타용도지역지구기타(성장관리지역)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 하천구역(대교천)〈하천법〉 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)
	일련번호14	계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 하천구역(대교천)〈하천법〉 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)

2. 참고사항

- 대상물건의 목록, 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 제반 공부서류 및 귀 의뢰인 제시자료 등을 기준 하였음.
- 대상물건 중 주택건설사업지인 일련번호 (1) ~ (12)는 여러 필지가 일단을 이루어 주택건설사업승인을 득 한 상태이고, 기존건물이 철거된 점 및 조사시점 현재 토지 이용상황을 종합적으로 검토해보면, 일단으로 이용되고 있는 상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 주택건설사업승인을 받은 토지를 기준하여 일단지로 보아 평가하였음.
- 현재 사업시행자 및 설계사무소 등 관계인의 비협조로 인해, 사업계획승인 도면을 구득하기 어려운 상황이므로 지적도 및 도면 표시는 현황을 기준으로 표시하였으니 추후 공매 진행시 재확인 하시기 바람.
- 대상토지 (1) ~ (12) 중 일부(252.0㎡)와 일련번호 (13) ~ (14)는 각각 ‘도로예정부지’ 및 ‘현황 도로’로서, 그 제한정도를 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기준시점 현재 '주택건설사업승인서' 내용은 아래와 같음. 주택건설사업승인 목록상 토지는 총 12필지(일련 번호 1~12)로서, 건축허가목록 전체면적(18,503.0㎡) 중 대지면적은 18,251.0㎡임. (교부일자 2023.05.25.)

사업구분	주택건설사업	승인번호	2023-주택과-주택건설사업계획승인-2
대지위치	세종특별자치시 장군면 봉안리 176-13외 11필지	대지면적(㎡)	18,251
건축면적(㎡)	6,314.6346	건폐율(%)	34.6
연면적(㎡)	30,893.5397	용적률(%)	83.15
동수(주/부)	8동 / 2동	세대수	92세대

등고유번호	등명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	101동	2,197.9032
2	102동	2,615.72
3	103동	1,534.5996
4	104동	1,534.2733
5	105동	2,581.4739
6	106동	2,487.0831
7	107동	1,617.1867
8	108동	1,615.4584
9	근린생활시설 및 부대시설	1,269.8111
10	부대시설	13,440.0304

소재지	지목
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-13	대
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-30	대
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-17	대
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-31	도로
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-33	대
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-29	대
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-26	대
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-22	도로
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-16	대
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-32	대
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-27	대
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-28	대

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상 물건은 세종특별자치시 장군면 봉안리에 소재하는 “봉안리마을회관” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 규정에 근거하였음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 [2023년 07월 20일]임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 실지조사 여부 등

실지조사는 2023년 07월 20일에 실시하였으며, 대상 물건의 공부와 현황 일치 여부 및 주변환경 등을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제11조

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방법에 따라 감정평가를 한다.

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

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방법에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제14조

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

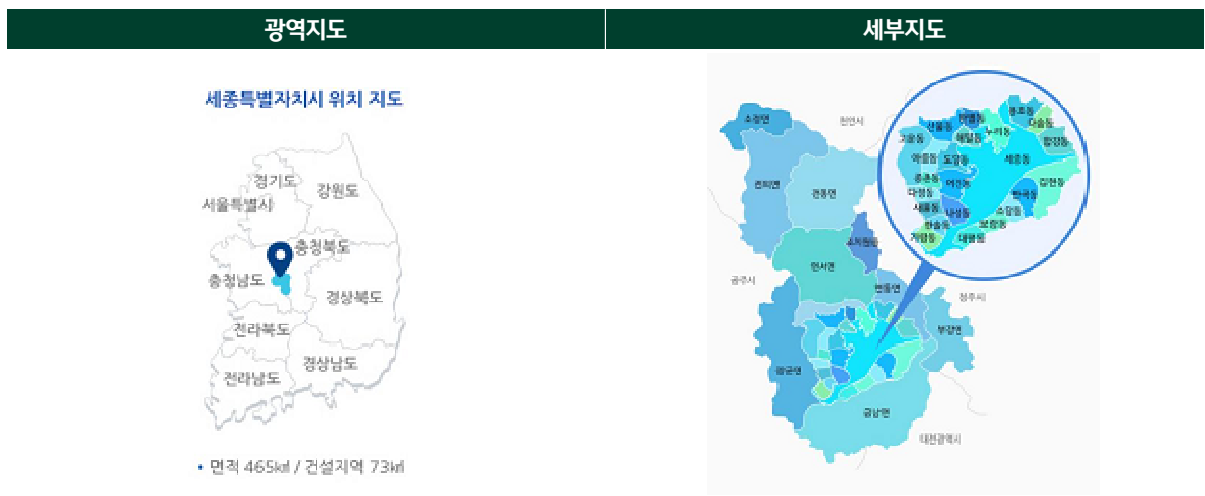
대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”을 적용하여 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 지역분석 (세종특별자치시)

1. 사회적 요인

가. 자연환경



세종시의 동쪽으로는 충청북도 청주시, 서쪽으로는 충청남도 공주시, 남쪽으로는 대전광역시 그리고 북쪽으로는 충청남도 천안시와 경계를 이루고 있으며, 세종시는 조천과 미호천이 합류하는 금강이 세종시 금남면과 연기면 사이를 흐르고 높지 않은 야산지대가 많은 편이나, 금강 남쪽의 금남면과 서북쪽 등으로는 산지가 발달한 편임. 세종시는 연교차가 비교적 심한 대륙성 기후로 여름철에는 북태평양 기단의 영향으로 고온 다습한 기온이며, 겨울철에는 시베리아 기단의 영향을 받아 강한 북서풍의 영향으로 한랭건조한 기온임. 경부선이 소정면으로부터 전의면, 전동면, 조치원읍, 연동면을 남북으로 통하고 충북선의 기점이 조치원읍으로부터 충청북도 청주시와 연결되며 국도1호선이 세종시의 남북으로 통하고 있으며, 포천~세종 고속국도가 착공되어 향후 수도권 접근성의 향상이 기대되는 등 교통사정은 비교적 양호한 편임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 인문환경

1) 인구변동

| 인구변동 분석

연도별	구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2020		144,275	6.55	355,831	4.48	2
2021		153,649	6.50	371,895	4.51	2
2022.12		159,386	3.73	383,591	3.14	2

※ 출처 : 행정안전부 주민등록인구통계

| 읍면동별 인구변동추이

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	382,770	159,150	2.41	2.92
조치원읍	42,408	20,872	2.03	-1.97
연기면	2,653	1,619	1.64	-5.65
연동면	2,996	1,711	1.75	-3.73
부강면	5,900	3,285	1.80	-4.10
금남면	8,699	4,832	1.80	-3.08
장군면	6,898	4,251	1.62	-1.37
연서면	7,261	3,932	1.85	-1.61
전의면	5,493	3,072	1.79	-0.54
전동면	3,288	1,944	1.69	-2.38
소정면	2,219	1,154	1.92	-2.25
한솔동	18,335	6,380	2.87	-1.50
새롬동	39,636	15,767	2.51	3.80
도담동	35,356	15,127	2.34	6.08
해밀동	8,704	3,104	2.80	1.58
아름동	23,444	7,885	2.97	0.41
종촌동	28,664	10,831	2.65	-1.63
고운동	35,076	12,311	2.85	2.65
소담동	21,461	8,246	2.60	5.17
반곡동	25,644	10,725	2.39	45.82
보람동	18,941	6,943	2.73	-0.43
대평동	11,262	4,357	2.58	-0.47
다정동	28,432	10,802	2.63	0.26

※ 출처 : 행정안전부 주민등록인구통계

| 전출입현황

연도	구분	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2022	세종특별자치시	60,095	50,665	0	0	36,810	27,380	9,430

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 주택 수 및 보급률 (제9회 세종통계연보(2022년9월 발행))

연도	일반가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2018	123,762	119,378	15,740	12,835	100,837	790	1,300	711	96.00
2019	135,408	131,592	16,064	12,847	112,705	790	1,302	731	97.00
2020	144,275	136,887	13,730	1,413	117,312	1,142	1,547	708	95.00

※ 보급률 = 주택 수 합계 (호) / 일반가구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

| 의료기관 현황 (제9회 세종통계연보(2022년9월 발행))

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2020	2	1	276	1	2	79	1	10	7	5
	426	73	338	5	105	52				692

| 학교 현황 (제9회 세종통계연보(2022년9월 발행))

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2021	62	51	26	21	1	3	10	1

| 주택건설실적 (주택유형별 건설실적)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('22.11)	467,036	41,250	3,841	31,419	11,384	379,142
수도권	167,260	11,761	8,675	28,332	5,822	119,803
세종	4,001	324	9	33	43	3,592

| 미분양현황 (2022.11, 국토교통부 통계누리, 단위 : 호)

구분	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6	'22.7	'22.8	'22.9	'22.10	'22.11	'22.12
전국	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	31,284	32,722	41,604	47,217	58,027	-
수도권	1,325	2,318	2,921	2,970	3,563	4,456	4,529	5,012	7,813	7,612	10,373	-
세종	21	15	13	13	12	12	10	8	5	6	6	-
세종특별자치시	21	15	13	13	12	12	10	8	5	6	6	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

1) 일반 현황

산업별 사업체수 및 종사자수 (제9회 세종통계연보(2022년 9월 발행))

구분	사업체수(개)			종사자수(명)		
	2018	2019	비중(%)	2018	2019	비중(%)
합계	18,041	28,490	100	125,410	139,731	100
건설업	604	2,130	7	6,216	9,660	7
공공행정,국방 및 사회보장행정	130	138	0	21,871	21,609	15
광업	9	11	0	114	115	0
교육서비스업	1,354	2,322	8	14,279	15,688	11
금융 및 보험업	198	240	1	1,979	2,165	2
농업, 임업 및 어업	25	84	0	126	263	0
도매및소매업	3,402	5,989	21	9,603	12,528	9
보건업 및 사회복지서비스업	885	954	3	10,183	11,601	8
부동산 및 임대업	1,541	2,630	9	4,526	5,327	4
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	397	784	3	4,210	4,953	4
숙박및음식점업	3,849	4,442	16	12,190	11,346	8
예술,스포츠 및 여가관련서비스업	601	748	3	2,171	2,456	2
운수업	1,141	1,967	7	4,096	4,845	3
전기,가스,증기 및 수도사업	15	299	1	545	920	1
전문,과학 및 기술 서비스업	552	1,108	4	6,755	8,298	6
제조업	1,300	1,764	6	20,555	20,429	15
출판영상방송통신 및 정보서비스업	218	609	2	1,424	2,503	2
하수폐기물처리,원료재생및환경복원업	71	96	0	601	712	1
협회 및 단체,수리 및 기타개인서비스업	1,749	2,175	8	3,966	4,313	3

2020년 기준 총사업체 수는 28,490개 업체로 2019년에 비해 10,449개가 증가하였고, 2020년 기준 총 종사자 수는 139,731명으로 2019년에 비해 14,321명이 증가하였으며, 이는 세종시로의 지속적인 인구유입, 공공기관 이전 등에 따른 공무원 수의 증가, 지역 성숙 등에 따른 것으로 판단됨.

세종시는 충청남도 천안시, 충청남도 공주시, 충청북도 청주시, 대전광역시와 접하고 있어 교통이 비교적 편리한 지역으로 지리적 여건상 철도 및 고속도로 교통망에 의존하고 있는 편임. 조치원읍, 전의면 등에는 생필품등 주로 소비중심의 상권이 부분적으로 형성되고 있고 기타면의 도시계획구역 등도 지역주민 생활위주의 소규모 상가가 형성되어 있는 정도이나, 행복도시 내 상권은 점차 성숙중으로 현재 이마트, 코스트코 등 대형 상업 시설이 운영 중임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

고속국도 제29호 세종~포천선(세종~안성) 고속도로

① 목적

수도권과 세종시의 통행시간 단축

② 사업개요

사업기간	2012년 ~
사업규모 (면적/사업비 등)	포천~세종 간 약177.56km(구리-포천 50.60 km, 안성-구리 71.10 km, 세종-안성 55.86 km)
추진현황 및 일정	- 남구리~신북 개통(2017년 06월) - 남안성~구리구간은 2022년 개통 계획 - 남안성~세종구간은 2024년 개통 계획 - 세종포천고속도로 오송지선 확정(2019)
영향권	세종시 일원

④ 관련자료(도면 등)

〈노선도〉



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

세종 벤처밸리일반산업단지

① 목적

- 세종시 산업기반 구축을 통한 경쟁력 강화로 균형발전 및 지역경제 활성화 도모
- 첨단 지식산업 육성 및 연구, 개발 등 장래 증가하는 산업용지 수요에 능동적으로 대처
- 주변지역과 연계한 지역특화 및 전략산업 육성

② 사업개요

사업기간	2017년 12월 28일 ~ 2023년 12월 31일
사업규모 (면적/사업비 등)	607,794㎡
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2017.05.10. : 산업단지계획 승인신청 (시행자→세종시) - 2017.05.12. ~ 2017. 06. 09. : 주민공람 - 2017.05.25. : 주민설명회 개최 (전동면사무소) - 2017.12.08. : 세종시 정책조정회의 심의 - 2017.12.20. : 세종특별자치시 산업단지계획심의위원회 심의(조건부 가결) - 2017.12.28. : 세종 벤처밸리일반산업단지 산업단지계획 및 지형도면 고시 (세종특별자치시 고시 제2017-309호) - 2018.04.10. : 세종 벤처밸리일반산업단지 산업단지계획 및 지형도면 정정고시 (세종특별자치시 고시 제2017-309호) - 2019.12.20. : 세종 벤처밸리일반산업단지 산업단지계획 변경 승인 (세종특별자치시 고시 제 2019-443호) - 2020.12.21. : 세종 벤처밸리일반산업단지 산업단지계획 변경 승인 (세종특별자치시 고시 제 2020-472호)
영향권	전동면 심종리, 보덕리, 석곡리 일대

④ 관련자료(도면 등)

〈위치도〉



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

세종 스마트그린일반산업단지

① 목적

- 세종시 산업부문의 전략적 육성으로 명품도시 건설의 완성도 제고
- 세종시의 신성장 산업기반을 구축해 산업 경쟁력을 강화하고 북부권의 균형발전을 선도할 자족형 첨단복합단지 개발로 지역 경제 활성화 견인
- 산업단지와 분리하여 기성시가지와 연계한 지원단지 조성을 통해 산업단지 종사자 및 이주민 등을 위한 쾌적하고 편리한 정주환경 마련

② 사업개요

사업기간	2017.12.28. ~ 2023.12.31
사업규모 (면적/사업비 등)	845,356㎡(산업단지 692,433㎡, 지원단지 152,923㎡)
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> -2017.04.27 : 투자의향서 제출 (사업시행자 → 市) -2017.09.11 : 2분기 산업단지 지정계획 승인 (국토부) -2017.09.12 : 산업단지계획 승인신청 (사업시행자 → 市) -2017.12.28 : 산업단지계획 승인 고시 (세종시 고시 제2017-310호) -2018.06.08 : 산업단지계획(변경) 승인 고시 (세종시 고시 제2018-152호) -2019.09.10 : 산업단지계획(변경) 승인 고시 (세종시 고시 제2019-304호) -2020.12.21 : 산업단지계획(변경) 승인 고시 (세종시 고시 제2020-470호) -2020.12.21 : 관리기본계획 승인 고시 (세종시 고시 제2020-471호) -2021.06.10 : 산업단지계획(변경) 승인 고시 (세종시 고시 제2021-161호) -2021.06.10 : 관리기본계획(변경) 승인 고시 (세종시 고시 제2021-162호)
영향권	소정면 고등리 일대 및 전의면 읍내리 일대

④ 관련자료(도면 등)

〈위치도〉



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조치원 서북부 도시개발사업

① 목적

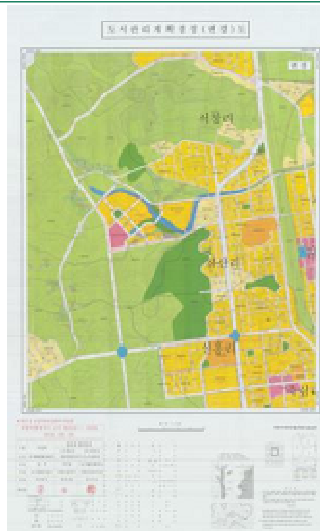
- 교육, 연수, 연구, 공공 등의 복합업무단지 조성
- 조치원 서북부 지역 중 일부를 우선 개발하여 복합 업무단지를 조성해 공공 및 부속기관 이전에 대비

② 사업개요

사업기간	2014년 ~
사업규모 (면적/사업비 등)	약 232,227㎡
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2014년 2월 도시개발구역 지정 고시 - 보상진행(2015년 7월 기준 98%) - 2015년 6월 개발계획 고시 - 2015년 7월 교육연수단지 관련 업무협약 체결 - 현재 상업용지 분양 중
영향권	조치원읍 봉산리, 서창리 일대

④ 관련자료(도면 등)

〈위치도〉



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 토지가액 산출근거

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

$$\begin{matrix} \text{표준지} \\ \text{공시지가} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{지역요인} \\ \text{비교} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{개별요인} \\ \text{비교} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{그 밖의 요인} \\ \text{보정} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{적용단가} \end{matrix}$$

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	장군면 봉안리 176-1	대	2,626.0	계획관리	상업용	세로(가)	사다리완경사	1,016,000	일단지



※ 출처 : 한국감정평가사협회 부동산지도 KAPA Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정

[세종특별자치시 계획관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01. ~ 2023.05.31.	0.643	2023년 05월까지 누계
2023.05.01. ~ 2023.05.31.	0.227	2023년 05월의 지가변동률
누 계 2023.01.01. ~ 2023.07.20.	1.011 (1.01011)	$(1 + 0.00643) * (1 + 0.00227 * 50/31)$ ≈ 1.01011

국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하되, 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 2023년 06월 이후의 지가변동률이 고시되지 않아 2023년 05월의 지가변동률을 연장하여 시점수정치를 산정하였음.

다. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 인근상가와와의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교

| 일련번호 1 ~ 12 (주택건설사업계획승인부지) / 비교표준지 A

조건	항 목	세 항 목	비교내용	비교치
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
접근 조건	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등 깊이, 형상 등 방위, 고저, 경사지 각지, 이면획지 등	대상물건은 비교표준지 대비 형상 및 면적 등에서 열세함.	0.94
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 등 기타 규제(입체이용제한 등)	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
누 계			$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.94 \times 1.00 \times 1.00$	0.940

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 일련번호 1 ~ 12 (도로예정부지), 13 ~ 14 / 비교표준지 A

조건	항 목	세 항 목	비교내용	비교치	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00	
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00	
		인근상가와의 거리 및 편의성			
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등	일조, 통풍 등	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00	
		조망, 경관, 지반, 지질 등			
		인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
		상수도, 하수도, 도시가스 등			
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	대상물건은 비교표준지 대비 형상 및 면적 등에서 열세함.	0.94	
		깊이, 형상 등			
		방위, 고저, 경사지			
		각지, 이면획지 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등	용도지역, 지구, 구역 등	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00	
		용적제한, 고도제한 등			
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	대상물건은 비교표준지 대비 기타(도로 등) 등에서 열세함.	0.33	
		기타			
누 계		1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.94 × 1.00 × 0.33			0.310

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정(기타요인)

1) 가격조사자료

| 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	용도 지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)
#1	장군면 봉안리 203-4외	720.0	99.72	계획관리	대	2021.01.18.	1,415,700,000	1,913,928
#2	장군면 봉안리 385-2	408.0	-	계획관리	답	2021.02.23.	811,800,000	1,989,705
#3	장군면 도계리 172-1	307.0	-	계획관리	대	2021.05.09.	740,000,000	2,410,423
#4	장군면 봉안리 375-4외	366.0	290.40	계획관리	대	2021.07.16.	1,200,000,000	2,897,836

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계

※ 거래사례 #3의 경우 계약 당시 건물이 소재하였으나 이후 멸실하여 토지단가 산정 시 별도의 건물가치를 고려하지 않음.

※ 토지가격 배분내역

#1	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		벽돌구조	99.72	단독주택	1992.09.24.
	건물가격	1,000,000 × 17/45 × 99.72			
	토지단가	(1,415,700,000 - 건물가격) ÷ 720.0			
#4	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		일반철골구조	290.40	2층근린생활시설	2014.02.05.
	건물가격	600,000 × 28/35 × 290.40			
	토지단가	(1,200,000,000 - 건물가격) ÷ 366.0			

| 인근지역 평가사례

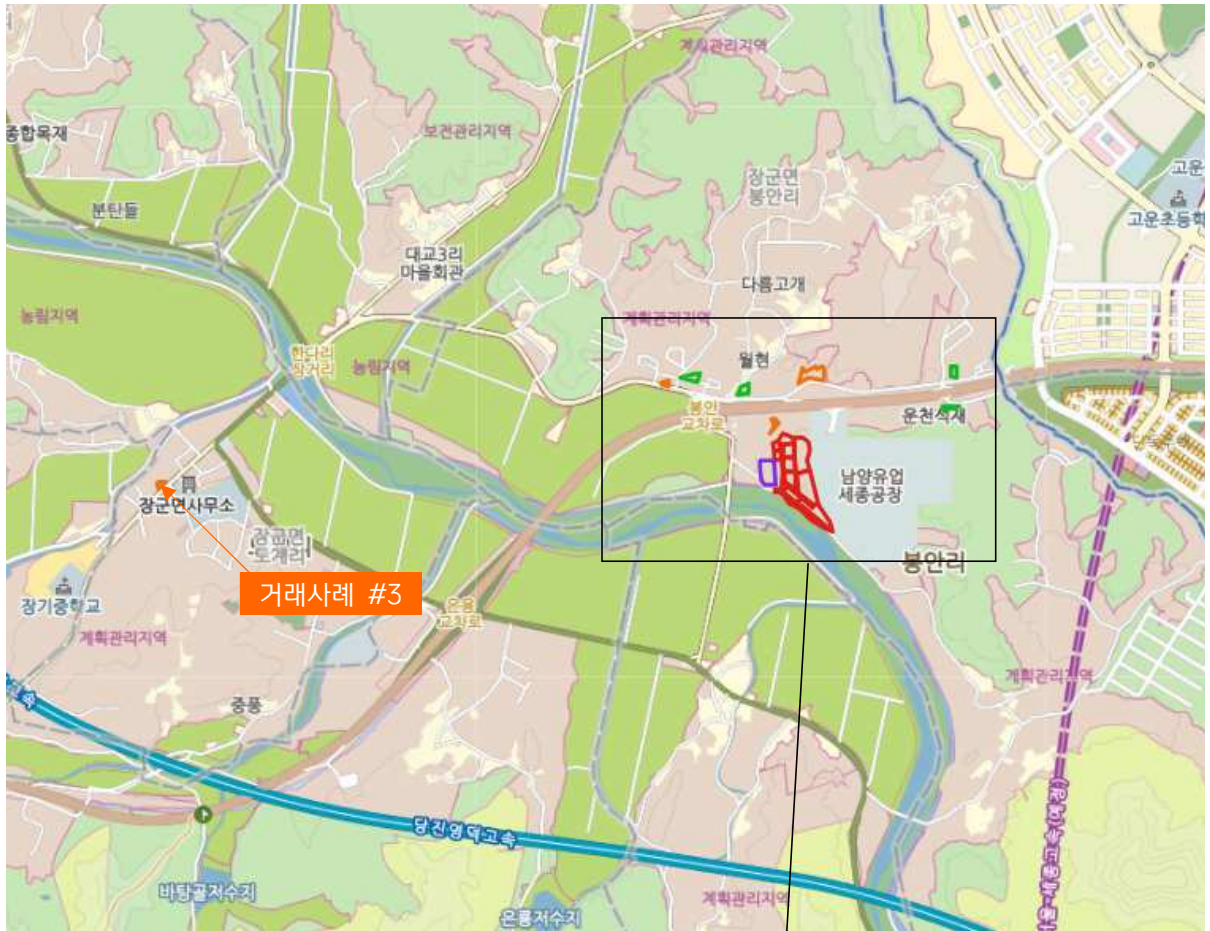
기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
a	장군면 봉안리 382-1	대	계획관리	담보	2021.03.22.	2,920,000
b	장군면 봉안리 40-28	대	계획관리	담보	2022.02.16.	2,800,000
c	장군면 봉안리 377-1	대	계획관리	법원경매	2022.06.22.	2,980,000
d	장군면 봉안리 183-5	대	계획관리	담보	2022.11.23.	2,600,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

※ 평가사례b는 접도구역이 아닌 대지 부분의 가격임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 사례 위치도



※ 출처 : 한국감정평가사협회 부동산지도 KAPA Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 표준지공시지가 가격격차율 검토

$$\text{※ 가격 격차율} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

| 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 [평가사례 c]를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
평가c	장군면 봉안리 377-1	대	계획관리	법원경매	2022.06.22.	2,980,000

| 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	평가c	2,980,000	1.02809	1.000	0.883	2,705,254

시점수정	2022.06.22. ~ 2023.07.20. 세종특별자치시 계획관리지역 지가변동률 적용						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	0.97	0.91	1.00	1.00	1.00	0.883
비교표준지는 사례 대비 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 등에서 열세함.							

| 기준시점의 비교표준지 가격

2023.01.01 기준 공시지가	시점수정치	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
1,016,000	1.01011	1,026,272

| 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (①÷②)
A	평가c	2,705,254	1,026,272	2.636

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 가격격차율 검토

- 인근지역 거래사례 토지단가 수준 : 약 1,900,000 ~ 2,900,000 원/㎡
- 인근지역 평가사례 토지단가 수준 : 약 2,600,000 ~ 3,000,000 원/㎡
- 표준지공시지가 가격격차율 산정치: 2.636
- 인근 유사용도 낙찰가율

지역통계		세종			세종시		
기간	용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	대지	81.17	73.86	5	81.17	73.86	5
6개월 평균	대지	86.02	73.47	4	86.02	73.47	4
1년간 평균	연립	43.22	43.22	1	43.22	43.22	1
6개월 평균	연립	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0

※ 출처 : 부동산 태인(2022.07.19. ~ 2023.07.19.)

선정된 사례는 평가대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 소재하는 적정 비교사례로 판단되며, 사례와 표준지공시지를 비교하여 산정한 가격 격차율은 인근 유사토지의 거래가능가격 수준, 평가사례, 거래사례 및 낙찰통계 등을 종합적 참작한 결과 적정한 수준으로 보여짐.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율 및 인근지역 유사 사례와 인근지역 지가수준 및 지가동향 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인으로 비교표준지 <A>를 163% 증액 보정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 토지단가 산출 및 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 ~ 12 (주택건설사업 계획승인부지)	1,016,000	1.01011	1.000	0.940	2.63	2,537,149	2,540,000
1 ~ 12 (도로예정부지), 13 ~ 14	1,016,000	1.01011	1.000	0.310	2.63	836,719	840,000

※ 토지단가의 경우, 천원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정함.

$$\text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} = \text{대상 토지의 평가가격}$$

가. 거래사례의 선정

1) 사례선정 기준

기준	내용
위치적 유사성	지리적위치 및 용도적 위치에 있어 유사성이 인정되는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역
물적 유사성	지목, 면적, 형상, 고저 등
시점수정가능성	일반적으로 최근 3년 이내
사정보정가능성	사례가 조건이나 사정에 있어서 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능할 것

2) 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에 기재한 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성, 물적 유사성이 있으며 공법상 제한 사항 등이 유사하여 가치형성요인 비교가 가능한 [거래사례 #4]을 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	용도 지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)
거래#4	장군면 봉안리 375-4외	366.0	290.40	계획관리	대	2021.07.16.	1,200,000,000	2,897,836

※ 출처 : 등기사항전부증명서

※ 토지가격 배분내역

4	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		일반철골구조	290.40	2중근린생활시설	2014.02.05.
	건물가격	600,000 × 28/35 × 290.40			
	토지단가	(1,200,000,000 - 건물가격) ÷ 366.0			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정내역

| 일련번호 1 ~ 12 (주택건설사업계획승인부지) / 거래사례 #4

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 12 (대지 부분)	거래#4	2,897,836	1.00	1.12425	1.000	0.796	2,593,282	2,590,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.							
시점수정	2021.07.16. ~ 2023.07.20. 세종특별자치시 계획관리지역 지가변동을 적용							
지역요인	대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	0.97	0.97	0.91	0.93	1.00	1.00	0.796	
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통의 연속성 등), 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(면적, 형상 및 경사지 등) 등에서 열세함.								

| 일련번호 1 ~ 12 (도로예정부지), 13 ~ 14 / 거래사례 #4

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 12 (도로예정부지), 13 ~ 14	거래#4	2,897,836	1.00	1.12425	1.000	0.263	856,826	860,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.							
시점수정	2021.07.16. ~ 2023.07.20. 세종특별자치시 계획관리지역 지가변동을 적용							
지역요인	대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	0.97	0.97	0.91	0.93	1.00	0.33	0.263	
대상물건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통의 연속성 등), 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 형상 및 경사지 등) 및 기타조건(도로 등) 등에서 열세함.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산정된 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	격차율
1 ~ 12 (주택건설사업계획 승인부지)	2,540,000	2,590,000	1.97%
1 ~ 12 (도로예정부지), 13 ~ 14	840,000	860,000	2.38%

※ 토지단가의 경우, 천원 단위에서 반올림하였음.

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기의 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 가격격차는 유사한 수준으로서, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	공부상면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	일련번호 1	1,004.0	18,251.0	2,540,000	46,357,540,000	주택건설사업계획 승인부지, 일단지
	일련번호 2	489.0	252.0	840,000	211,680,000	도로예정부지
	일련번호 3	501.0				
	일련번호 4	890.0				
	일련번호 5	1,246.0				
	일련번호 6	1,246.0				
	일련번호 7	1,248.0				
	일련번호 8	3,813.0				
	일련번호 9	3,561.0				
	일련번호 10	994.0				
	일련번호 11	1,038.0				
	일련번호 12	2,473.0				
	일련번호 13	1,206.0	1,206.0	840,000	1,013,040,000	현황도로
	일련번호 14	609.0	609.0	840,000	511,560,000	현황도로
합계				48,093,820,000		

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(부동산) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)		
1	세종자치시 장군면 봉안리	176-13	대	계획관리	1,004.0	18,251.0	2,540,000	46,357,540,000	주택건설사업 계획승인부지, 일단지	
						252.0	840,000	211,680,000		도로예정 부지
2		"	176-16	대	계획관리	489.0				
3		"	176-17	대	계획관리	501.0				
4		"	176-22	도로	계획관리	890.0				
5		"	176-26	대	계획관리	1,246.0				
6		"	176-27	대	계획관리	1,246.0				
7		"	176-28	대	계획관리	1,248.0				
8		"	176-29	대	계획관리	3,813.0				
9		"	176-30	대	계획관리	3,561.0				
10		"	176-31	도로	계획관리	994.0				
11		"	176-32	대	계획관리	1,038.0				
12		"	176-33	대	계획관리	2,473.0				
13	"	176-34	도로	계획관리	1,206.0	1,206.0	840,000	1,013,040,000	현황도로	
14	"	176-37	도로	계획관리	609.0	609.0	840,000	511,560,000	현황도로	
합계								₩48,093,820,000.-		
			이	하		여	백			

광역위치도

소재지

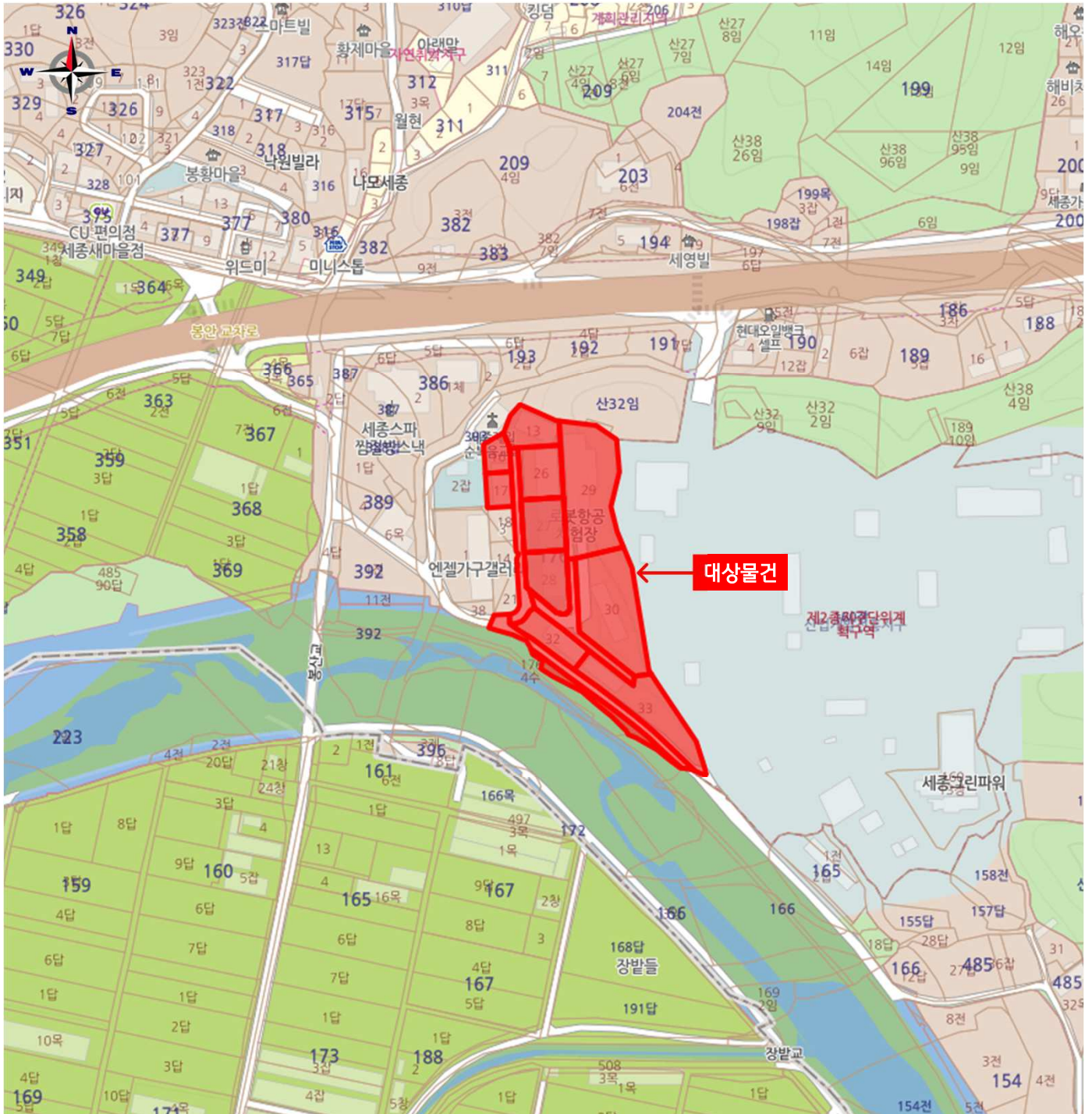
세종특별자치시 장군면 봉안리 176-13 外



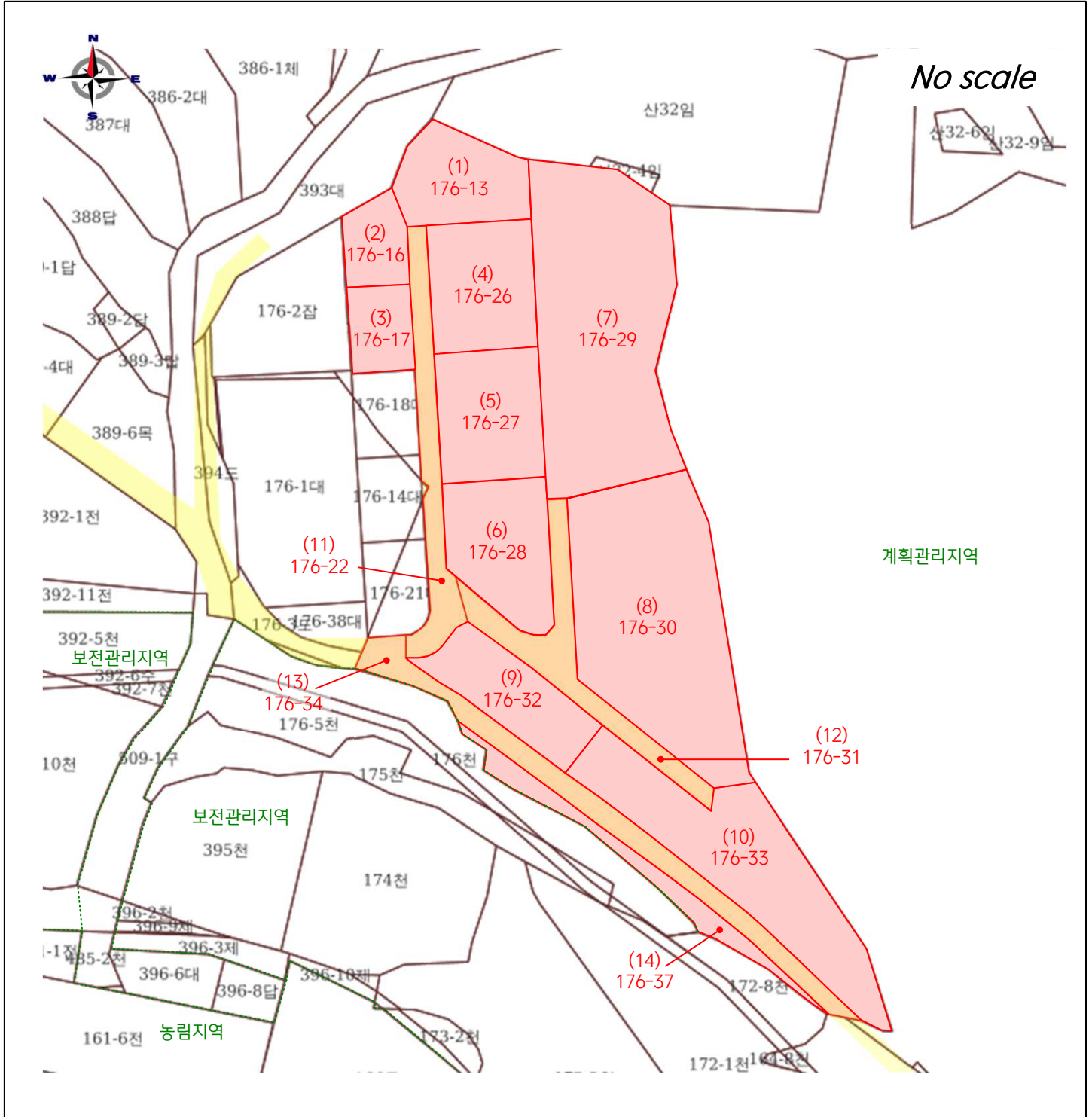
위 치 도

소재지

세종특별자치시 장군면 봉안리 176-13 외



지 적 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물1층		제시외건물
		도시계획선		평가건물2층		평가외건물

사진용지



【 대상물건 1 ~ 12 사업지 외부 전경 】



【 대상물건 1 ~ 12 사업지 내부 전경 】

사진용지



【 대상물건 1 ~ 12 사업지 주위환경 】



【 일련번호 13 ~ 14 (현황 도로) 】