

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-1 외
의뢰인	서대전농업협동조합장
감정평가서 번호	대한 제230830-10-0018호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이크빌딩 10층 10-S13호
TEL : (02)521- 0077 FAX : (02)521- 0078

(토지)감정평가표

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

감정평가사

이민지

(인)

(주)대한감정평가법인

대표이사

서

해

룡

(서명 또는 인)

(인)

감정평가액	이백구십이억삼천사백사십삼만일천원정 (＼ 29,234,431,000.-)				
의뢰인	서대전농업협동조합장	감정평가목적	공매		
채무자	-	제출처	서대전농업협동조합		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2023.08.30	2023.08.30	2023.08.31	

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	34,291	토지	34,291	-	29,234,431,000
		이	하	여	백	
	합계				＼ 29,234,431,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사

서경하

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 장군면 봉안리 소재 '가득초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 서대전농업협동조합에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-1	임야	355	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 완경사지	96,700
2	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-2	임야	600	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 완경사지	96,700
3	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-3	임야	500	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 완경사지	96,700
4	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-4	임야	500	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 완경사지	99,700
5	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-5	임야	500	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 완경사지	99,700
6	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-6	임야	435	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	자루형 완경사지	99,700
7	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-7	임야	540	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 완경사지	99,700
8	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-8	임야	540	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	정방형 완경사지	99,700
9	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-9	임야	540	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 완경사지	99,700
10	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-10	임야	540	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 완경사지	99,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
11	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 11	임야	540	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
12	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 12	임야	650	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
13	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 13	임야	650	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
14	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 14	임야	655	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	99,700
15	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 15	임야	124	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	99,700
16	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 16	임야	129	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	120,600
17	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 17	임야	1,120	보전관리 계획관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	120,600
18	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 18	임야	334	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	99,700
19	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 19	임야	1,000	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
20	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 20	임야	734	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
21	세종특별자치시 장군면 봉안리 34- 21	임야	610	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	정방형 환경사지	99,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
22	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-22	임야	610	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
23	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-23	임야	520	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	99,700
24	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-24	임야	500	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
25	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-25	임야	500	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
26	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-26	임야	540	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
27	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-27	임야	540	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	99,700
28	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-28	임야	520	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
29	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-29	임야	520	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
30	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-30	임야	660	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	99,700
31	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-31	임야	500	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
32	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-32	임야	500	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	세장형 환경사지	99,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
33	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-33	임야	126	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	120,600
34	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-34	임야	460	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	96,700
35	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-35	임야	450	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
36	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-36	임야	450	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700
37	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-37	임야	450	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	정방형 환경사지	99,700
38	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-38	임야	450	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	정방형 환경사지	99,700
39	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-39	임야	497	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	99,700
40	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-40	임야	81	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 환경사지	99,700
41	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-41	임야	610	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	세장형 환경사지	99,700
42	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-42	임야	610	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	세장형 환경사지	99,700
43	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-43	임야	610	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 환경사지	99,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
44	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-44	임야	246	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 완경사지	99,700
45	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-45	임야	505	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	사다리 완경사지	99,700
46	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-46	임야	470	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 완경사지	99,700
47	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-47	임야	450	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	세장형 완경사지	99,700
48	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-48	임야	387	보전관리	토목공사중인 토지	세로(가)	부정형 완경사지	120,600
49	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-49	임야	5,538	보전관리	도로예정부지	세로(가)	부정형 완경사지	116,000
50	세종특별자치시 장군면 봉안리 34-50	임야	4,395	보전관리	자연림	맹지	부정형 완경사지	95,800

※ 상기 토지는 2021년 12월 15일 대지조성사업계획승인을 득한 토지(29,896㎡)와 제외지(4,395㎡)로 구분되며(합계 34,291㎡), 2022년 12월 16일 4개 필지(봉안리 산38-11, 산38-90, 산38-91, 산38-93)에서 50개 필지(봉안리 34-1 외)로 분필되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 **2023년 08월 30일**입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 **2023년 08월 30일**에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.

나. 대상 토지 기호(1)~(49)은 대지조성사업계획승인(2021- 주택과-대지조성사업계획승인- 7)을 득하고 현재 토목 공사가 진행된 상태이며, 이를 기준으로 평가하였습니다.

사업계획변경승인 내역	
승인번호	2021- 주택과-대지조성사업계획승인- 7
승인일자	2021.12.15
변경승인일자	2022.02.03
사업구분	대지조성사업
사업자	에이치개발주식회사
대지위치	세종특별자치시 장군면 봉안리 산38- 11, 산38- 90, 산38- 91, 산38- 93
대지면적	29,896㎡
건축면적(건폐율)	3,425.51㎡ (11.46%)
연면적(용적률)	6,509.81㎡ (18.84%)
동수(세대수)	38동 / 부 1동 (38세대)
주택형별	단독

다. 관계기관(세종특별자치시청 주택과) 문의 결과 대지조성사업계획승인을 받은 후 2022년 7월 착공 신고하였다고 확인하였으며, 해당 토지에 대한 인허가사항 관련사항은 해당관청에 재확인하시기 바랍니다.

라. 대상 토지 기호(49)는 지목 '임야'이나 '도로예정부지' 인 바, 현실 이용상황을 고려하여 평가하였습니다.

마. 대상 토지 기호(17)의 일부(약 6.1㎡)는 계획관리지역에 해당하나 해당 면적이 미미하여 가격에 미치는 영향이 미미하므로 용도지역을 별도로 구분하지 않고 보전관리지역을 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조</p> <p>[개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p> <p>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조</p> <p>[감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <p>1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</p> <p>2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</p> <p>3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조</p> <p>[감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p> <p>② 감정평가법인 등은 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 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.</p> <p>③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조

[토지의 감정평가]

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

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	장군면 봉안리 22-77	보전관리	임야 (주거나지)	315	-	2023. 04.25	350,000,000 (토지만)	약 1,110,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 350,000,000원/315㎡ ≒ 1,110,000원/㎡							
b	장군면 봉안리 24-3 외	보전관리	전 (주거나지)	400	-	2022. 06.09	510,000,000 (토지만)	약 1,280,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 510,000,000원/400㎡ ≒ 1,280,000원/㎡							
c	장군면 봉안리 216-43 외	계획관리	임야 (전기타)	5,402	-	2023. 02.24	7,353,000,000 (토지만)	약 1,360,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 7,353,000,000원/5,402㎡ ≒ 1,360,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
d	장군면 봉안리 45-9	보전관리	임야 (전기타)	672	-	2022. 03.21	816,000,000 (토지만)	약 1,210,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 816,000,000원/672㎡ ≒ 1,210,000원/㎡							
e	장군면 봉안리 산38-95	보전관리	임야 (자연림)	9,219	-	2022. 04.08	3,345,600,000 (토지만)	약 363,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 3,345,600,000원/9,219㎡ ≒ 363,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
세종특별자치시 장군면 봉안리 산38-11 외	보전관리	임야	이행지	29,896	담보	2022.02.15	772,000
세종특별자치시 장군면 봉안리 산38-93	보전관리	임야	제외지	4,395	담보	2022.02.15	390,000
평가총액 24,793,762,000원이며, 사업계획승인을 득하고 단독주택부지 조성중인 이행지 상태로서, 벌목 작업이 진행 중인 상태를 고려하여 평가하였으며, 제외지는 자연림 상태를 기준으로 하였습니다.							

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	장군면 봉안리 22-93	보전관리	임야	주거나지	464	시가 참고	2022.03.03	1,730,000
㉡	장군면 봉안리 22-199	보전관리	임야	주거나지	51	법원 경매	2023.04.17	1,720,000
㉢	장군면 봉안리 22-239	보전관리	대	전기타	180	법원 경매	2023.04.17	1,370,000
㉣	장군면 봉안리 46-16	보전관리	임야	전기타	661	법원 경매	2023.06.15	1,066,000
㉤	장군면 봉안리 46-15	보전관리	임야	전기타	661	법원 경매	2023.06.15	1,035,000
㉥	장군면 봉안리 46-8	보전관리	임야	전기타	667	법원 경매	2023.06.15	1,150,000
㉦	장군면 봉안리 295-11	보전관리	임야	주거나지	537	법원 경매	2022.05.02	1,020,000
㉧	장군면 봉안리 45-10	보전관리	임야	자연림	846	법원 경매	2023.08.04	451,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
보전관리지역	전기타 (이행지)	세로가	1,000,000원/㎡ ~ 1,300,000원/㎡ 수준	-
보전관리지역	대지	세로가	1,500,000원/㎡ ~ 1,700,000원/㎡ 수준	-

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	세종/세종시 2022년 08월~2023년 07월
---------	----------------------------

구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	5,037,393,120원	3,386,930,050원	67.2%	24건	11건	45.8%
답	4,191,747,220원	3,634,302,382원	86.7%	33건	13건	39.4%
대지	4,571,158,000원	3,710,630,000원	81.2%	17건	5건	29.4%
임야	11,045,013,850원	6,500,240,240원	58.9%	64건	22건	34.4%
도로	14,616,000원	11,100,000원	75.9%	2건	1건	50%
답	4,191,747,220원	3,634,302,382원	86.7%	33건	13건	39.4%
대지	4,571,158,000원	3,710,630,000원	81.2%	17건	5건	29.4%
임야	11,045,013,850원	6,500,240,240원	58.9%	64건	22건	34.4%
도로	14,616,000원	11,100,000원	75.9%	2건	1건	50%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	장군면 봉안리 66-6	985	임야	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 환경사지	478,800	1~49
B	장군면 봉안리 산4-3	8,628	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 환경사지	93,100	50

[공시기준일 : 2023.01.01]

나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~49	A	세종특별자치시 (보전관리지역) (2023.01.01~2023.08.30)	0.313% (1.00313)	$(1+0.00232) \times (1+0.00084 \times 30/31)$ ≒ 1.00313
50	B			

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 택지후보지대

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통시설과의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성, 상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성, 주변간선도로와의 거리 및 가로의 종류 등
환경 조건	일조 등, 자연환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 형상 등, 방위, 고저 등	면적, 형상, 접면도로상태, 방위, 경사, 고저
택지 조건	택지조성의 난이도 및 필요정도	택지조성의 난이도 및 필요정도, 택지로써이 유효 이용도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비 교 표준지	접근조건	환경조건	획지조건	택지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1~5, 7~14 17, 19~32 34~39, 41~43, 45~47	A	1.00	0.80	1.00	0.75	1.00	1.00	0.600
대상 토지는 비교표준지에 비해 환경조건(공급 및 처리상태 등) 및 택지조건(택지로서의 조성정도, 성숙도 등)에서 열세함.								
6,15,16,18, 33,40,44, 48	A	1.00	0.80	0.90	0.75	1.00	1.00	0.540
대상 토지는 비교표준지에 비해 환경조건(공급 및 처리상태 등) 및 획지조건(형상 등), 택지조건(택지로서의 조성정도, 성숙도 등)에서 열세함.								
49	A	1.00	0.80	0.33	0.75	1.00	1.00	0.198
대상 토지는 비교표준지에 비해 환경조건(공급 및 처리상태 등) 및 획지조건(형상 및 도로 예정부지 등), 택지조건(택지로서의 조성정도, 성숙도 등)에서 열세함.								

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

- 임야지대

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비 교 표준지	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
50	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상토지는 비교표준지에 비해 대체로 유사함.						

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산식

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)	≒ 그 밖의 요인 보정치
시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)	

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉔	법원경매	장군면 봉안리 22-239	보전 관리	대	전기타	180	2023.04.17	1,370,000	표준지 A
㉕	법원경매	장군면 봉안리 45-10	보전 관리	임야	자연림	846	2023.08.04	451,000	표준지 B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	평가사례 ㉔	1,370,000	-	1.00334	1.00	1.283	1,763,581	3.672	-
	표준지 A	478,800	-	1.00313	-	-	480,299		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 세종특별자치시 (보전관리지역)				(2023.04.17~2023.08.30)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근조건	환경조건	획지조건	택지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	
		1.00	1.15	1.00	1.20	0.93	1.00	1.283	
		비교표준지는 비교사례 대비 환경조건(공급 및 처리시설의 상태 등) 및 택지조건(택지로서의 조성정도 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	평가사례 ㉠	451,000	-	1.00073	1.00	0.850	383,630	4.108	-
	표준지 B	93,100	-	1.00313	-	-	93,391		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 세종특별자치시 (보전관리지역)				(2023.08.04~2023.08.30)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건		기타조건		개별요인 비교치	
		1.00	0.85	1.00		1.00		0.850	
		비교표준지는 비교사례 대비 자연조건(임도의 배치, 형상 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉔	3.67
B	㉕	4.10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
2	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
3	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
4	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
5	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
6	A	478,800	1.00313	1.00	0.540	3.67	951,856	952,000
7	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
8	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
9	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
10	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
11	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
12	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
13	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
14	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
15	A	478,800	1.00313	1.00	0.540	3.67	951,856	952,000
16	A	478,800	1.00313	1.00	0.540	3.67	951,856	952,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
17	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
18	A	478,800	1.00313	1.00	0.540	3.67	951,856	952,000
19	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
20	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
21	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
22	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
23	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
24	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
25	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
26	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
27	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
28	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
29	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
30	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
31	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
32	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
33	A	478,800	1.00313	1.00	0.540	3.67	951,856	952,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
34	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
35	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
36	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
37	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
38	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
39	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
40	A	478,800	1.00313	1.00	0.540	3.67	951,856	952,000
41	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
42	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
43	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
44	A	478,800	1.00313	1.00	0.540	3.67	951,856	952,000
45	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
46	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
47	A	478,800	1.00313	1.00	0.600	3.67	1,057,618	1,060,000
48	A	478,800	1.00313	1.00	0.540	3.67	951,856	952,000
49	A	478,800	1.00313	1.00	0.198	3.67	349,014	349,000
50	B	93,100	1.00313	1.00	1.000	4.10	382,905	383,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	1,060,000	355	376,300,000	사업계획승인 특한 부지
2	1,060,000	600	636,000,000	
3	1,060,000	500	530,000,000	
4	1,060,000	500	530,000,000	
5	1,060,000	500	530,000,000	
6	952,000	435	414,120,000	
7	1,060,000	540	572,400,000	
8	1,060,000	540	572,400,000	
9	1,060,000	540	572,400,000	
10	1,060,000	540	572,400,000	
11	1,060,000	540	572,400,000	
12	1,060,000	650	689,000,000	
13	1,060,000	650	689,000,000	
14	1,060,000	655	694,300,000	
15	952,000	124	118,048,000	
16	952,000	129	122,808,000	
17	1,060,000	1,120	1,187,200,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
18	952,000	334	317,968,000	사업계획승인 특한 부지
19	1,060,000	1,000	1,060,000,000	
20	1,060,000	734	778,040,000	
21	1,060,000	610	646,600,000	
22	1,060,000	610	646,600,000	
23	1,060,000	520	551,200,000	
24	1,060,000	500	530,000,000	
25	1,060,000	500	530,000,000	
26	1,060,000	540	572,400,000	
27	1,060,000	540	572,400,000	
28	1,060,000	520	551,200,000	
29	1,060,000	520	551,200,000	
30	1,060,000	660	699,600,000	
31	1,060,000	500	530,000,000	
32	1,060,000	500	530,000,000	
33	952,000	126	119,952,000	
34	1,060,000	460	487,600,000	
35	1,060,000	450	477,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
36	1,060,000	450	477,000,000	사업계획승인 특한 부지
37	1,060,000	450	477,000,000	
38	1,060,000	450	477,000,000	
39	1,060,000	497	526,820,000	
40	952,000	81	77,112,000	
41	1,060,000	610	646,600,000	
42	1,060,000	610	646,600,000	
43	1,060,000	610	646,600,000	
44	952,000	246	234,192,000	
45	1,060,000	505	535,300,000	
46	1,060,000	470	498,200,000	
47	1,060,000	450	477,000,000	
48	952,000	387	368,424,000	
49	349,000	5,538	1,932,762,000	도로예정부지
50	383,000	4,395	1,683,285,000	제외지
합 계		34,291	29,234,431,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
b	장군면 봉안리 24-3 외	보전관리	전	주거나지	400	2022.06.09	1,280,000	1~49
e	장군면 봉안리 산38-95	보전관리	임야	자연림	9,219	2022.04.08	363,000	50

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~49	b	세종특별자치시 (보전관리지역) (2022.06.09~2023.08.30)	1.864% (1.01864)	$(1+0.00512 \times 22/30) \times (1+0.00500) \times$ $(1+0.00431) \times (1+0.00242) \times$ $(1+0.00062) \times (1-0.00087) \times$ $(1+0.00014) \times (1+0.00232) \times$ $(1+0.00084 \times 30/31) \div 1.01864$
50	e	세종특별자치시 (보전관리지역) (2022.04.08~2023.08.30)	2.775% (1.02775)	$(1+0.00539 \times 23/30) \times (1+0.00342) \times$ $(1+0.00512) \times (1+0.00500) \times$ $(1+0.00431) \times (1+0.00242) \times$ $(1+0.00062) \times (1-0.00087) \times$ $(1+0.00014) \times (1+0.00232) \times$ $(1+0.00084 \times 30/31) \div 1.02775$

라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 택지후보지대

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통시설과의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성, 상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성, 주변간선도로와의 거리 및 가로의 종류 등
환경 조건	일조 등, 자연환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 상하수도, 가스, 전기 등 설치의 난이, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 형상 등, 방위, 고저 등	면적, 형상, 접면도로상태, 방위, 경사, 고저
택지 조건	택지조성의 난이도 및 필요정도	택지조성의 난이도 및 필요정도, 택지로서이 유효 이용도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	접근조건	환경조건	획지조건	택지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1~5, 7~14 17, 19~32 34~39, 41~43, 45~47	b	1.00	0.90	1.00	0.92	1.00	1.00	0.828
		대상 토지는 비교사례에 비해 환경조건(공급 및 처리상태 등) 및 택지조건(택지로서의 조성 정도, 성숙도 등)에서 열세함.						
6,15,16,18, 33,40,44, 48	b	1.00	0.90	0.90	0.92	1.00	1.00	0.745
		대상 토지는 비교사례에 비해 환경조건(공급 및 처리상태 등) 및 획지조건(형상 등), 택지 조건(택지로서의 조성정도, 성숙도 등)에서 열세함.						
49	b	1.00	0.90	0.33	0.92	1.00	1.00	0.273
		대상 토지는 비교사례에 비해 환경조건(공급 및 처리상태 등) 및 획지조건(형상 및 도로에 정부지 등), 택지조건(택지로서의 조성정도, 성숙도 등)에서 열세함.						

[비교치 : 대상토지/비교사례]

- 임야지대

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

대상 토지	비교 사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
50	e	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
		대상 토지는 비교사례에 비해 자연조건(임도의 배치 등)에서 우세함.				

[비교치 : 대상토지/비교사례]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
2	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
3	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
4	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
5	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
6	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.745	971,375	971,000
7	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
8	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
9	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
10	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
11	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
12	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
13	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
14	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
15	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.745	971,375	971,000
16	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.745	971,375	971,000
17	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
18	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.745	971,375	971,000
19	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
20	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
21	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
22	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
23	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
24	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
25	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
26	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
27	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
28	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
29	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
30	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
31	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
32	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
33	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.745	971,375	971,000
34	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
35	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
36	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
37	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
38	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
39	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
40	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.745	971,375	971,000
41	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
42	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
43	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
44	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.745	971,375	971,000
45	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
46	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
47	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.828	1,079,595	1,080,000
48	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.745	971,375	971,000
49	b	1,280,000	1.00	1.01864	1.00	0.273	355,954	356,000
50	e	363,000	1.00	1.02775	1.00	1.050	391,727	392,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	1,080,000	355	383,400,000	사업계획승인 특한 부지
2	1,080,000	600	648,000,000	
3	1,080,000	500	540,000,000	
4	1,080,000	500	540,000,000	
5	1,080,000	500	540,000,000	
6	971,000	435	422,385,000	
7	1,080,000	540	583,200,000	
8	1,080,000	540	583,200,000	
9	1,080,000	540	583,200,000	
10	1,080,000	540	583,200,000	
11	1,080,000	540	583,200,000	
12	1,080,000	650	702,000,000	
13	1,080,000	650	702,000,000	
14	1,080,000	655	707,400,000	
15	971,000	124	120,404,000	
16	971,000	129	125,259,000	
17	1,080,000	1,120	1,209,600,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
18	971,000	334	324,314,000	사업계획승인 특한 부지
19	1,080,000	1,000	1,080,000,000	
20	1,080,000	734	792,720,000	
21	1,080,000	610	658,800,000	
22	1,080,000	610	658,800,000	
23	1,080,000	520	561,600,000	
24	1,080,000	500	540,000,000	
25	1,080,000	500	540,000,000	
26	1,080,000	540	583,200,000	
27	1,080,000	540	583,200,000	
28	1,080,000	520	561,600,000	
29	1,080,000	520	561,600,000	
30	1,080,000	660	712,800,000	
31	1,080,000	500	540,000,000	
32	1,080,000	500	540,000,000	
33	971,000	126	122,346,000	
34	1,080,000	460	496,800,000	
35	1,080,000	450	486,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
36	1,080,000	450	486,000,000	사업계획승인 특한 부지
37	1,080,000	450	486,000,000	
38	1,080,000	450	486,000,000	
39	1,080,000	497	536,760,000	
40	971,000	81	78,651,000	
41	1,080,000	610	658,800,000	
42	1,080,000	610	658,800,000	
43	1,080,000	610	658,800,000	
44	971,000	246	238,866,000	
45	1,080,000	505	545,400,000	
46	1,080,000	470	507,600,000	
47	1,080,000	450	486,000,000	
48	971,000	387	375,777,000	
49	356,000	5,538	1,971,528,000	도로예정부지
50	392,000	4,395	1,722,840,000	제외지
합 계		34,291	29,798,050,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	376,300,000	383,400,000	376,300,000
2	636,000,000	648,000,000	636,000,000
3	530,000,000	540,000,000	530,000,000
4	530,000,000	540,000,000	530,000,000
5	530,000,000	540,000,000	530,000,000
6	414,120,000	422,385,000	414,120,000
7	572,400,000	583,200,000	572,400,000
8	572,400,000	583,200,000	572,400,000
9	572,400,000	583,200,000	572,400,000
10	572,400,000	583,200,000	572,400,000
11	572,400,000	583,200,000	572,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
12	689,000,000	702,000,000	689,000,000
13	689,000,000	702,000,000	689,000,000
14	694,300,000	707,400,000	694,300,000
15	118,048,000	120,404,000	118,048,000
16	122,808,000	125,259,000	122,808,000
17	1,187,200,000	1,209,600,000	1,187,200,000
18	317,968,000	324,314,000	317,968,000
19	1,060,000,000	1,080,000,000	1,060,000,000
20	778,040,000	792,720,000	778,040,000
21	646,600,000	658,800,000	646,600,000
22	646,600,000	658,800,000	646,600,000
23	551,200,000	561,600,000	551,200,000
24	530,000,000	540,000,000	530,000,000
25	530,000,000	540,000,000	530,000,000
26	572,400,000	583,200,000	572,400,000
27	572,400,000	583,200,000	572,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
28	551,200,000	561,600,000	551,200,000
29	551,200,000	561,600,000	551,200,000
30	699,600,000	712,800,000	699,600,000
31	530,000,000	540,000,000	530,000,000
32	530,000,000	540,000,000	530,000,000
33	119,952,000	122,346,000	119,952,000
34	487,600,000	496,800,000	487,600,000
35	477,000,000	486,000,000	477,000,000
36	477,000,000	486,000,000	477,000,000
37	477,000,000	486,000,000	477,000,000
38	477,000,000	486,000,000	477,000,000
39	526,820,000	536,760,000	526,820,000
40	77,112,000	78,651,000	77,112,000
41	646,600,000	658,800,000	646,600,000
42	646,600,000	658,800,000	646,600,000
43	646,600,000	658,800,000	646,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
44	234,192,000	238,866,000	234,192,000
45	535,300,000	545,400,000	535,300,000
46	498,200,000	507,600,000	498,200,000
47	477,000,000	486,000,000	477,000,000
48	368,424,000	375,777,000	368,424,000
49	1,932,762,000	1,971,528,000	1,932,762,000
50	1,683,285,000	1,722,840,000	1,683,285,000
합 계	29,234,431,000	29,798,050,000	29,234,431,000

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	29,234,431,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
총 액	29,234,431,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-08-30>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	세종특별 자치시 장군면 봉안리	34-1	임야	보전관리지역	355	355	1,060,000	376,300,000	기호(1)~(49) 사업계획승인 특한 부지
2	동 소	34-2	임야	보전관리지역	600	600	1,060,000	636,000,000	
3	동 소	34-3	임야	보전관리지역	500	500	1,060,000	530,000,000	
4	동 소	34-4	임야	보전관리지역	500	500	1,060,000	530,000,000	
5	동 소	34-5	임야	보전관리지역	500	500	1,060,000	530,000,000	
6	동 소	34-6	임야	보전관리지역	435	435	952,000	414,120,000	
7	동 소	34-7	임야	보전관리지역	540	540	1,060,000	572,400,000	
8	동 소	34-8	임야	보전관리지역	540	540	1,060,000	572,400,000	
9	동 소	34-9	임야	보전관리지역	540	540	1,060,000	572,400,000	
10	동 소	34-10	임야	보전관리지역	540	540	1,060,000	572,400,000	
11	동 소	34-11	임야	보전관리지역	540	540	1,060,000	572,400,000	
12	동 소	34-12	임야	보전관리지역	650	650	1,060,000	689,000,000	
13	동 소	34-13	임야	보전관리지역	650	650	1,060,000	689,000,000	
14	동 소	34-14	임야	보전관리지역	655	655	1,060,000	694,300,000	
15	동 소	34-15	임야	보전관리지역	124	124	952,000	118,048,000	
16	동 소	34-16	임야	보전관리지역	129	129	952,000	122,808,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-08-30>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
17	동 소	34-17	임야	보전관리지역 계획관리지역	1,120	1,120	1,060,000	1,187,200,000	
18	동 소	34-18	임야	보전관리지역	334	334	952,000	317,968,000	
19	동 소	34-19	임야	보전관리지역	1,000	1,000	1,060,000	1,060,000,000	
20	동 소	34-20	임야	보전관리지역	734	734	1,060,000	778,040,000	
21	동 소	34-21	임야	보전관리지역	610	610	1,060,000	646,600,000	
22	동 소	34-22	임야	보전관리지역	610	610	1,060,000	646,600,000	
23	동 소	34-23	임야	보전관리지역	520	520	1,060,000	551,200,000	
24	동 소	34-24	임야	보전관리지역	500	500	1,060,000	530,000,000	
25	동 소	34-25	임야	보전관리지역	500	500	1,060,000	530,000,000	
26	동 소	34-26	임야	보전관리지역	540	540	1,060,000	572,400,000	
27	동 소	34-27	임야	보전관리지역	540	540	1,060,000	572,400,000	
28	동 소	34-28	임야	보전관리지역	520	520	1,060,000	551,200,000	
29	동 소	34-29	임야	보전관리지역	520	520	1,060,000	551,200,000	
30	동 소	34-30	임야	보전관리지역	660	660	1,060,000	699,600,000	
31	동 소	34-31	임야	보전관리지역	500	500	1,060,000	530,000,000	
32	동 소	34-32	임야	보전관리지역	500	500	1,060,000	530,000,000	
33	동 소	34-33	임야	보전관리지역	126	126	952,000	119,952,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2023-08-30>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
34	동 소	34-34	임야	보전관리지역	460	460	1,060,000	487,600,000	
35	동 소	34-35	임야	보전관리지역	450	450	1,060,000	477,000,000	
36	동 소	34-36	임야	보전관리지역	450	450	1,060,000	477,000,000	
37	동 소	34-37	임야	보전관리지역	450	450	1,060,000	477,000,000	
38	동 소	34-38	임야	보전관리지역	450	450	1,060,000	477,000,000	
39	동 소	34-39	임야	보전관리지역	497	497	1,060,000	526,820,000	
40	동 소	34-40	임야	보전관리지역	81	81	952,000	77,112,000	
41	동 소	34-41	임야	보전관리지역	610	610	1,060,000	646,600,000	
42	동 소	34-42	임야	보전관리지역	610	610	1,060,000	646,600,000	
43	동 소	34-43	임야	보전관리지역	610	610	1,060,000	646,600,000	
44	동 소	34-44	임야	보전관리지역	246	246	952,000	234,192,000	
45	동 소	34-45	임야	보전관리지역	505	505	1,060,000	535,300,000	
46	동 소	34-46	임야	보전관리지역	470	470	1,060,000	498,200,000	
47	동 소	34-47	임야	보전관리지역	450	450	1,060,000	477,000,000	
48	동 소	34-48	임야	보전관리지역	387	387	952,000	368,424,000	
49	동 소	34-49	임야	보전관리지역	5,538	5,538	349,000	1,932,762,000	도로예정부지
50	동 소	34-50	임야	보전관리지역	4,395	4,395	383,000	1,683,285,000	제외지
합 계							₩29,234,431,000. -		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 장군면 봉안리 소재 '가득초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 자연림, 농경지, 단독주택 부지 등이 혼재된 지역으로서, 제반 주거 환경은 양호합니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 도로(장기로)변에 노선버스정류장 소재하는 등 대중교통 여건은 무난합니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1)~(48) : 완경사지의 사다리형 및 부정형 토지로서 사업계획승인을 득하고 단독주택 부지 개발을 위한 토목공사 중인 상태입니다.

- 기호(1~5, 7~14, 17, 19~32, 34~39, 41~43, 45~47) : 사다리형입니다.

- 기호(6, 15, 16, 18, 33, 40, 44, 48) : 부정형입니다.

기호(49) : 인접지 및 인접도로 대비 완경사인 부정형의 토지로서, '도로예정부지'입니다.

기호(50) : 인접지 및 인접도로 대비 완경사인 부정형의 토지로서, '자연림' 상태입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1)~(48), 기호(50)는 노폭 6미터 내외의 기호(49)에 접하고 있으며, 기호(49)는 북동측에 소재한 노폭 8미터 내외의 당암길로 이어집니다.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

5. 토지이용계획사항 등

기호(1)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(2)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(3)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(4)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(5)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

기호(6)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(7)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(8)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(9)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(10)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

기호(11)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(12)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(13)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(14)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(15)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

기호(16)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),소로3류(폭 8m 미만)(접합),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시 고시 제2020- 341호)

기호(17)계획관리지역,보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역)(저축),소로3류(폭 8m 미만)(저축),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(18)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(19)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(20)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

기호(21)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(22)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(23)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(24)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(25)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

기호(26)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(27)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(28)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(29)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(30)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

기호(31)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(32)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(33)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(34)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(35)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

기호(36)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(37)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(38)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(39)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(40)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

기호(41)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(42)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(43)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(44)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(45)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

기호(46)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(47)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(48)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

기호(49)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),소로3류(폭 8m 미만)(접합),가축사
육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보
호에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시
고시 제2020- 341호)

기호(50)보전관리지역,기타용도지역지구기타(성장관리지역),가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법>,중점경관관리구역((건설지
역 주변) 세종특별자치시고시 제2020- 341호)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

7. 공부와의 차이

대상 토지 기호(49)는 지목 '임야'이나 '도로예정부지'입니다.

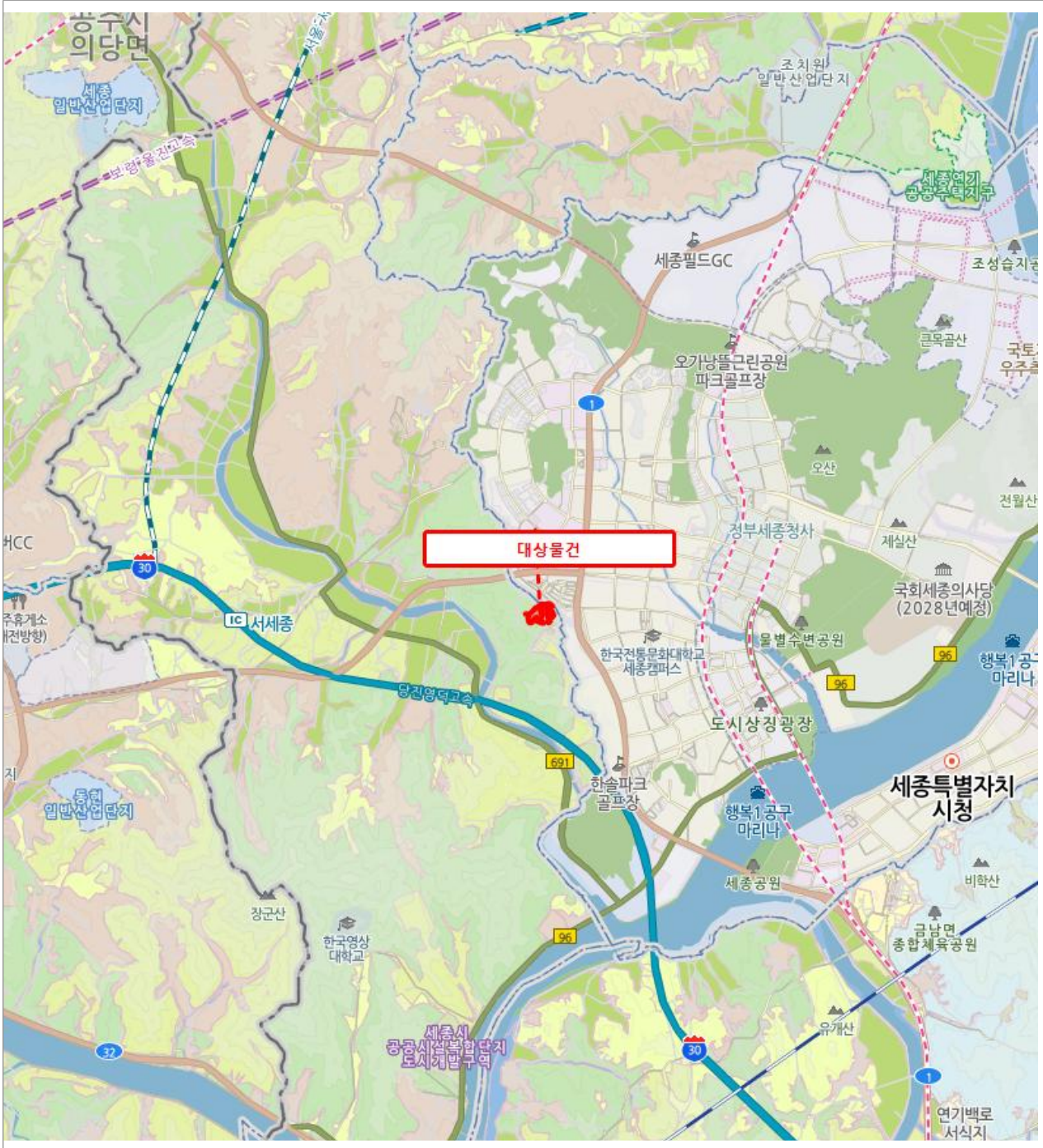
8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

세종특별자치시 장군면 봉안리 34-1 외



항공 위치도

소재지

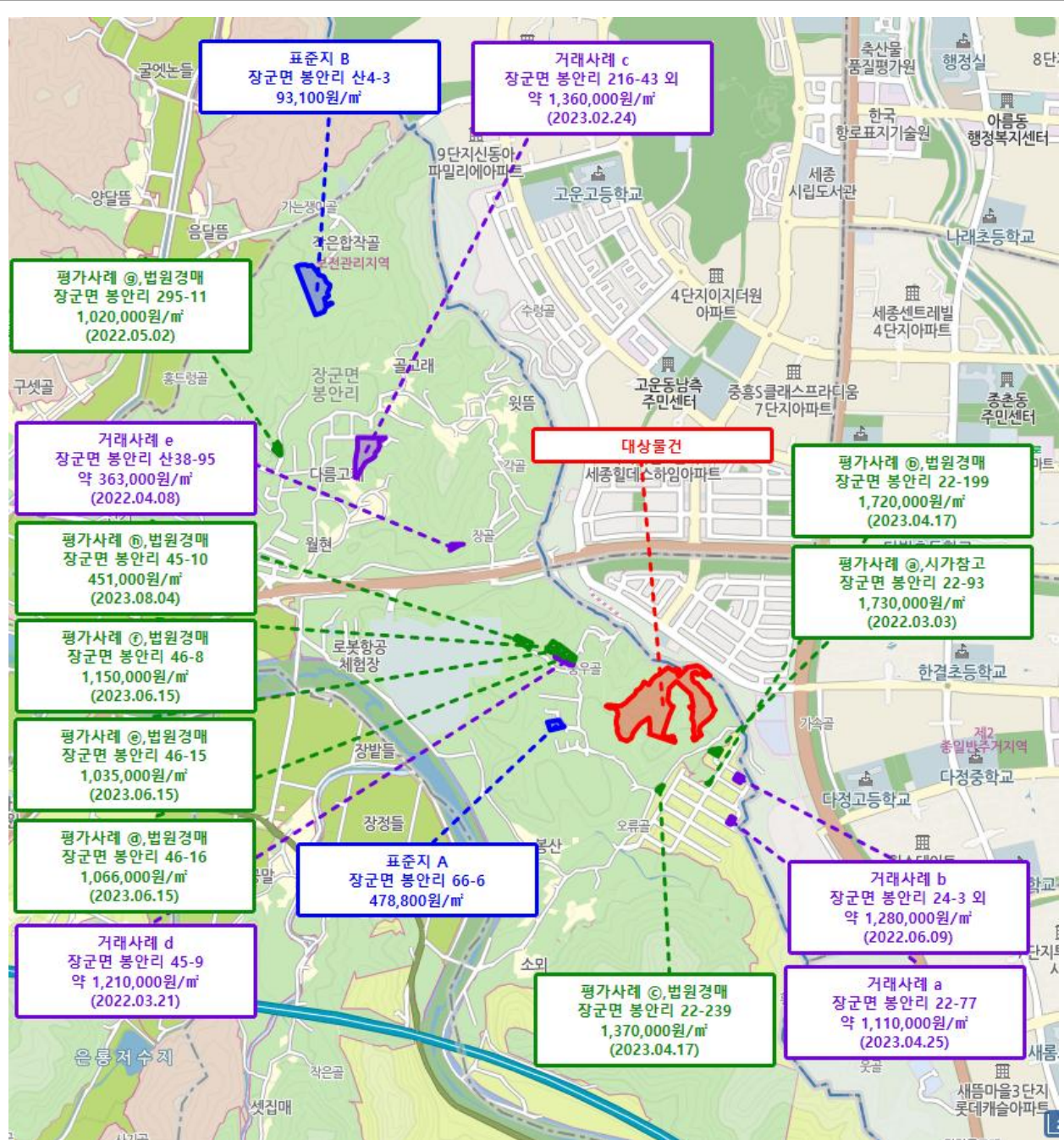
세종특별자치시 장군면 봉안리 34-1 외



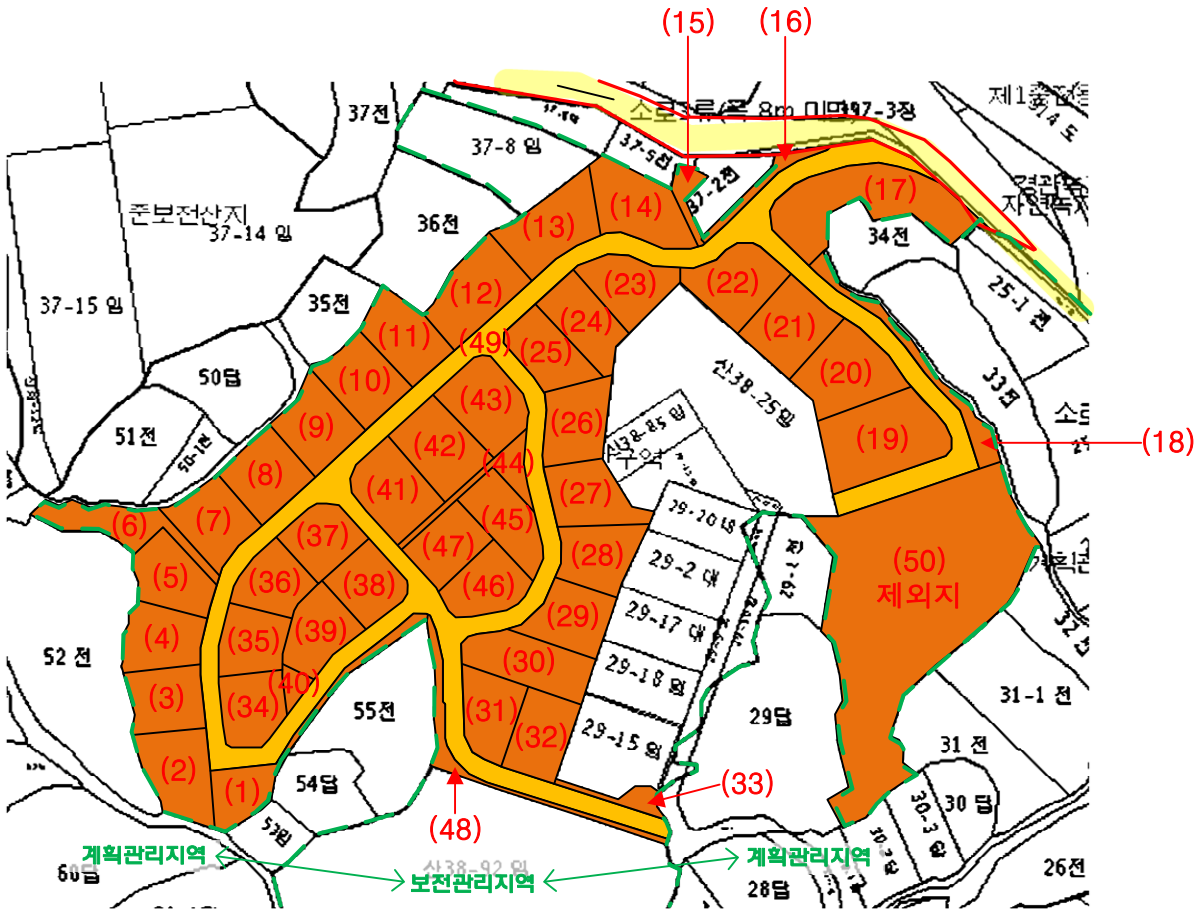
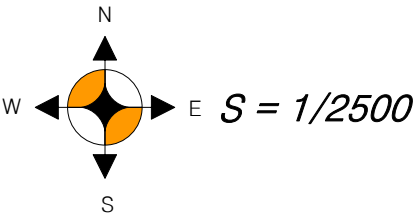
상세 위치도

소재지

세종특별자치시 장군면 봉안리 34-1 외



지적개황도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		현황도로		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

토지일련번호

일련번호	지번	일련번호	지번
(1)	34-1	(26)	34-26
(2)	34-2	(27)	34-27
(3)	34-3	(28)	34-28
(4)	34-4	(29)	34-29
(5)	34-5	(30)	34-30
(6)	34-6	(31)	34-31
(7)	34-7	(32)	34-32
(8)	34-8	(33)	34-33
(9)	34-9	(34)	34-34
(10)	34-10	(35)	34-35
(11)	34-11	(36)	34-36
(12)	34-12	(37)	34-37
(13)	34-13	(38)	34-38
(14)	34-14	(39)	34-39
(15)	34-15	(40)	34-40
(16)	34-16	(41)	34-41
(17)	34-17	(42)	34-42
(18)	34-18	(43)	34-43
(19)	34-19	(44)	34-44
(20)	34-20	(45)	34-45
(21)	34-21	(46)	34-46
(22)	34-22	(47)	34-47
(23)	34-23	(48)	34-48
(24)	34-24	(49)	34-49
(25)	34-25	(50)	34-50

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 전경

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 전경