

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 세종특별자치시 금남면 도남리 116-20
외 소재 물건[2025-03516-A01]

의뢰인: 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

감정평가서번호: J2025-0827-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 정

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 은 철

조 은 철



감정평가액	사역사천일백이십삼만사천원정(W441,234,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	성열오 [2025-03516-A01]	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.29	2025.08.27 ~ 2025.08.29	2025.08.29		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의리)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토 지	2,072	토 지	2,072	-	441,234,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩441,234,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I . 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 세종특별자치시 금남면 도남리 소재 "도남리 마을회관" 동측 인근 계획관리 지역에 소재하는 부동산으로서 『한국자산관리공사 대전충남지역본부』에서 시행하는 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하여 평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.29.을 기준시점으로 결정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.08.27. ~ 2025.08.29.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

(1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 적용 평가방법

(가) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(나) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 3

(다) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가 기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

(3) 기호(4) 토지의 대부분이 현황 도로로 이용 중이며, 기호(6) 토지는 현황 자연림 상태로서 일부 도로로 이용 중인 바, 이를 고려하여 감정평가하였음.

(4) 기호(6) 토지의 도로부분에 별지 "사진용지"와 같이 차량차단기가 설치되어 있으나, 기호(6) 토지는 이에 구애없이 감정평가하였음.

(5) 기호(6) 토지에 별지 "사진용지"와 같이 이동 및 철거가 용이한 LPG 가스용기 보관함이 소재하고 있으나, 기호(6) 토지는 이에 구애없이 감정평가하였음.

(6) 기호(6) 토지의 일부를 대문 및 담장으로 구분하여 인접필지(116-33번지)가 진입로 등으로 점유하고 있으나, 기호(6) 토지는 이에 구애없이 감정평가하였음.

6. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 종별, 공부면적은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.

나. 기호(6) 토지의 일부를 대문 및 담장으로 구분하여 인접필지(116-33번지)가 진입로 등으로 점유하고 있는 바, 공매진행시 이해관계인은 주의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 4

다. 대상물건 토지의 위치 및 지적경계는 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였으므로 대상물건 및 타인점유부분의 정확한 위치 및 인접토지와 의 경계확인 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 판단되는 바, 공매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

라. 임대관계 미상임.

II. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 대상 토지 개요

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
4	세종특별자치시 금남면 도남리	116-20	임야	197	도로	계획관리	-	-	87,100
6	세종특별자치시 금남면 도남리	116-31	목장 용지	1,875	도로, 자연림	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	87,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01.]

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	세종특별자치시 금남면 도남리	116-18	대	562	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	사다리 완경사	315,000

(2) 비교표준지선정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

[세종특별자치시 계획관리지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	1.323	2025년 1~7월 지가변동률 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.226	2025년 7월 지가변동률
2025.01.01 ~ 2025.08.29	1.537	$(1 + 0.01323) \times (1 + 0.00226 \times 29/31) \approx 1.01537$

※ 2025년 8월 이후 지가변동률이 미고시되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

대상물건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

[주택지대]

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 7

(2) 개별요인 비교치 결정

대상물건 기 호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
4	A	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
	의견	대상물건이 비교표준지대비 획지조건(대상물건 이용상황 도로) 등에서 열세함.						
6	A	1.00	1.00	1.00	0.35	0.90	1.00	0.315
	의견	대상물건이 비교표준지대비 획지조건(대상물건이 이용상황 도로, 자연림 및 자연림 부분의 형상, 지세 등에서 열세) 및 행정적조건(지목 등) 등에서 열세함.						

사. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역내 유사 부동산 사례자료

☐ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기 호	평가 목적	기준 시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정 여부
				이용상황				개별지가	격차율	
①	경매	2023. 03.02	도남리 116-54	계획관리 단독주택	대	404	591,000	329,100	1.796	선정
	의견	기호(4)가 가로조건에서 우세하나, 획지조건 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.								
②	공매	2025. 04.07	도남리 116-8	계획관리 도로	임야	1,391	217,000	87,100	2.491	-
	의견	기호(4)와 대체로 대등함.								

※ 격차율 ≒ 단가/개별지가

☐ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	거래 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정 여부
			이용상황	건물			개별지가	격차율	
①	2022.05.15	도남리 119-1	계획관리	대	520	538,461	372,500	1.446	-
			단독주택	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 280,000,000원 ÷ 520㎡ ≒ 538,461원/㎡ (기호(4)가 환경조건에서 우세하나, 획지조건 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.)						

※ 격차율 ≒ 단가/개별지가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 격차율
A	2.100

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
4	315,000	1.01537	1.000	0.330	2.100	221,650	222,000
6	315,000	1.01537	1.000	0.315	2.100	211,575	212,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비고
4	197	222,000	43,734,000	-
6	1,875	212,000	397,500,000	-
합 계			441,234,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 11

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	거래 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정 여부
			이용상황	건물			개별지가	격차율	
①	2022.05.15	도남리 119-1	계획관리	대	520	538,461	372,500	1.446	선정
			단독주택	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 280,000,000원 ÷ 520㎡ ≒ 538,461원/㎡ (기호(4)가 환경조건에서 우세하나, 획지조건 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.)						

※ 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 12

다. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

구분		사례단가 (원/㎡)	사정 보정*1)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	적용단가 (원/㎡)	
대상 토지	거래 사례							
4	①	538,461	1.000	1.10276	1.000	0.378	224,000	
*1)사정보정		비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.					1.000	
*2)시점수정		세종특별자치시 계획관리지역(2022.05.15 ~ 2025.08.29)					1.10276	
*3)지역요인		인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000	
*4)개별요인		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		1.00	1.00	1.05	0.36	1.00	1.00	0.378
의견		대상물건이 사례대비 환경조건(조망 등)에서 우세하나, 획지조건(형상에서 우세하나, 대상물건 이용상황 도로에서 열세하여 전반적으로 열세) 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.						

구분		사례단가 (원/㎡)	사정 보정*1)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	적용단가 (원/㎡)	
대상 토지	거래 사례							
6	①	538,461	1.000	1.10276	1.000	0.369	219,000	
*1)사정보정		비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.					1.000	
*2)시점수정		세종특별자치시 계획관리지역(2022.05.15 ~ 2025.08.29)					1.10276	
*3)지역요인		인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000	
*4)개별요인		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
		1.00	1.00	1.05	0.39	0.90	1.00	0.369
의견		대상물건이 사례대비 환경조건(조망 등)에서 우세하나, 획지조건(대상물건이 이용상황 도로, 자연림 및 자연림 부분의 형상, 지세 등에서 열세) 및 행정적조건(지목 등) 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비고
4	197	224,000	44,128,000	-
6	1,875	219,000	410,625,000	-
합 계			454,753,000	-

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

대상 기호	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)
4	222,000	224,000
6	212,000	219,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 14

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 대상물건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

다. 토지 감정평가액의 결정

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

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
4	197	222,000	43,734,000
6	1,875	212,000	397,500,000
합 계			441,234,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토 지	기호(4)	197	222,000	43,734,000	현황 도로
	기호(6)	1,875	212,000	397,500,000	현황 자연림 및 일부 도로
합 계				₩ 441,234,000.-	-

2. 결정의견

대상물건은 계획관리지역 내 부동산으로서 주위환경 및 인근토지의 이용상황 등을 고려할 때 현상태로 이용하는 것이 최유효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 평가액으로 결정하였음.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
4	세종특별자치시 금남면 도남리	116-20	임야	계획관리지역	197	197	222,000	43,734,000	현황 도로
6	"	116-31	목장용지	계획관리지역	1,875	1,875	212,000	397,500,000	현황 자연림 및 일부 도로 , 일부면적 타인점유
합 계								₩441,234,000.-	
				이	하	여	백		

토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 세종특별자치시 금남면 도남리 소재 "도남리 마을회관" 동측 인근에 위치하며, 주위는 전원주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태, 지세

(1) 기호(4)

도로로 이용 중임.

(2) 기호(6)

부정형 완경사지임.

4. 이용상황

(1) 기호(4)

도로로 이용 중임.

(2) 기호(6)

자연림 상태이며, 일부 도로로 이용 중임.

5. 접면도로상황

(1) 기호(4)

대상물건이 도로로 이용 중임.

(2) 기호(6)

대상물건의 일부가 도로로 이용 중임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

6. 토지이용계획사항 등

(1) 기호(4)

계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 임.

(2) 기호(6)

계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

7. 제시목록외의 물건

기호(6)에 차량차단기 및 이동 및 철거가 용이한 LPG 가스용기 보관함이 설치되어 있고, 일부를 대문 및 담장으로 구분하여 인접필지(116-33번지)가 진입로 등으로 점유하고 있음.

8. 공부와의 차이

(1) 기호(4)

대상물건의 공부상 지목은 임야이나, 현황 도로로 이용 중임.

(2) 기호(6)

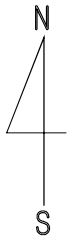
대상물건의 공부상 지목은 목장용지이나, 현황 자연림 상태이며, 일부 도로로 이용 중임.

9. 기타

(1) 임대관계 미상임.

(2) 대상물건 토지의 위치 및 지적경계는 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였으므로 대상물건 및 타인점유부분의 정확한 위치 및 인접토지와의 경계확인 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 판단됨.

광역위치도



소재지

세종특별자치시 금남면 도남리 116-20, 116-31

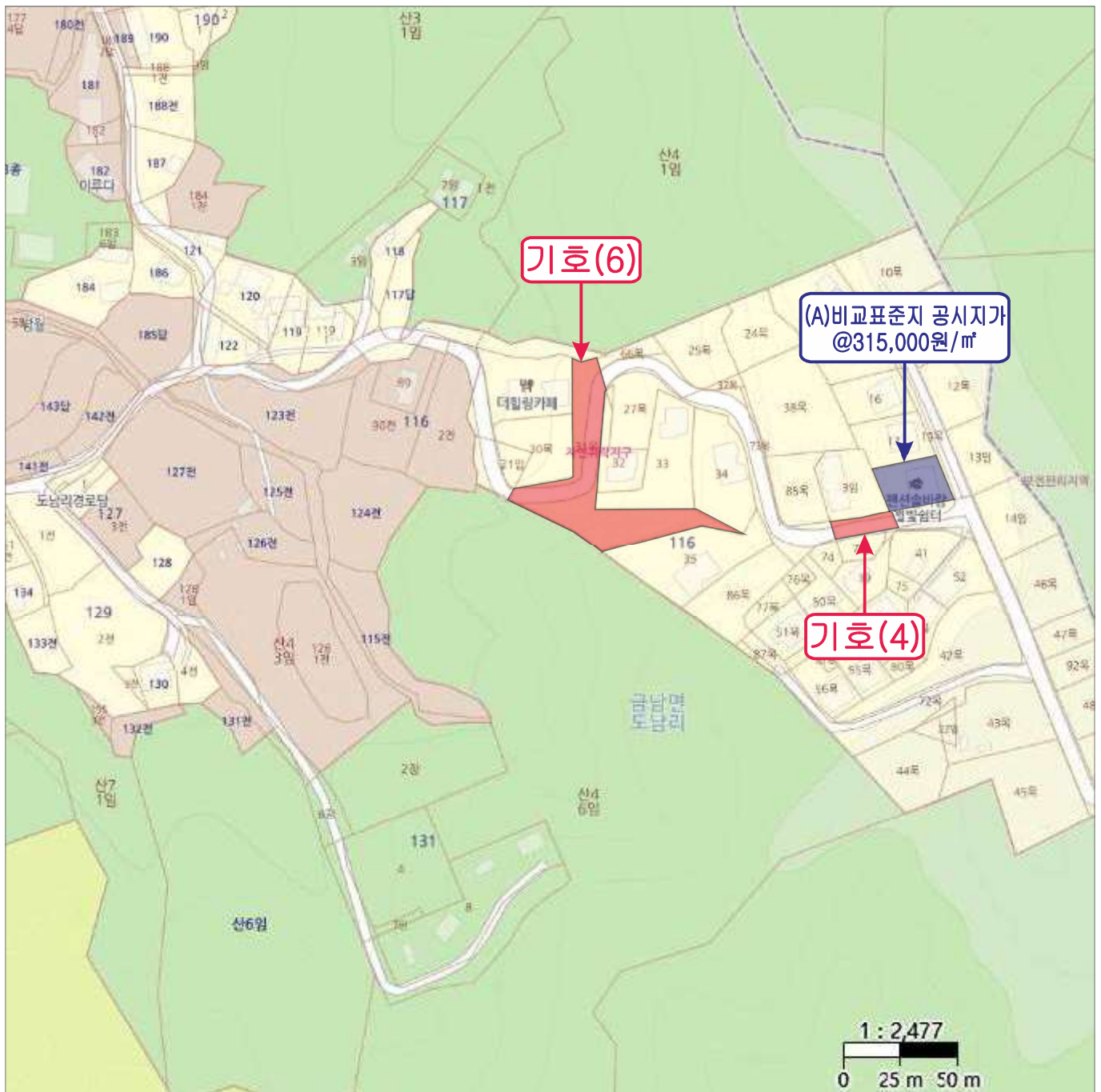


상 세 위 치 도

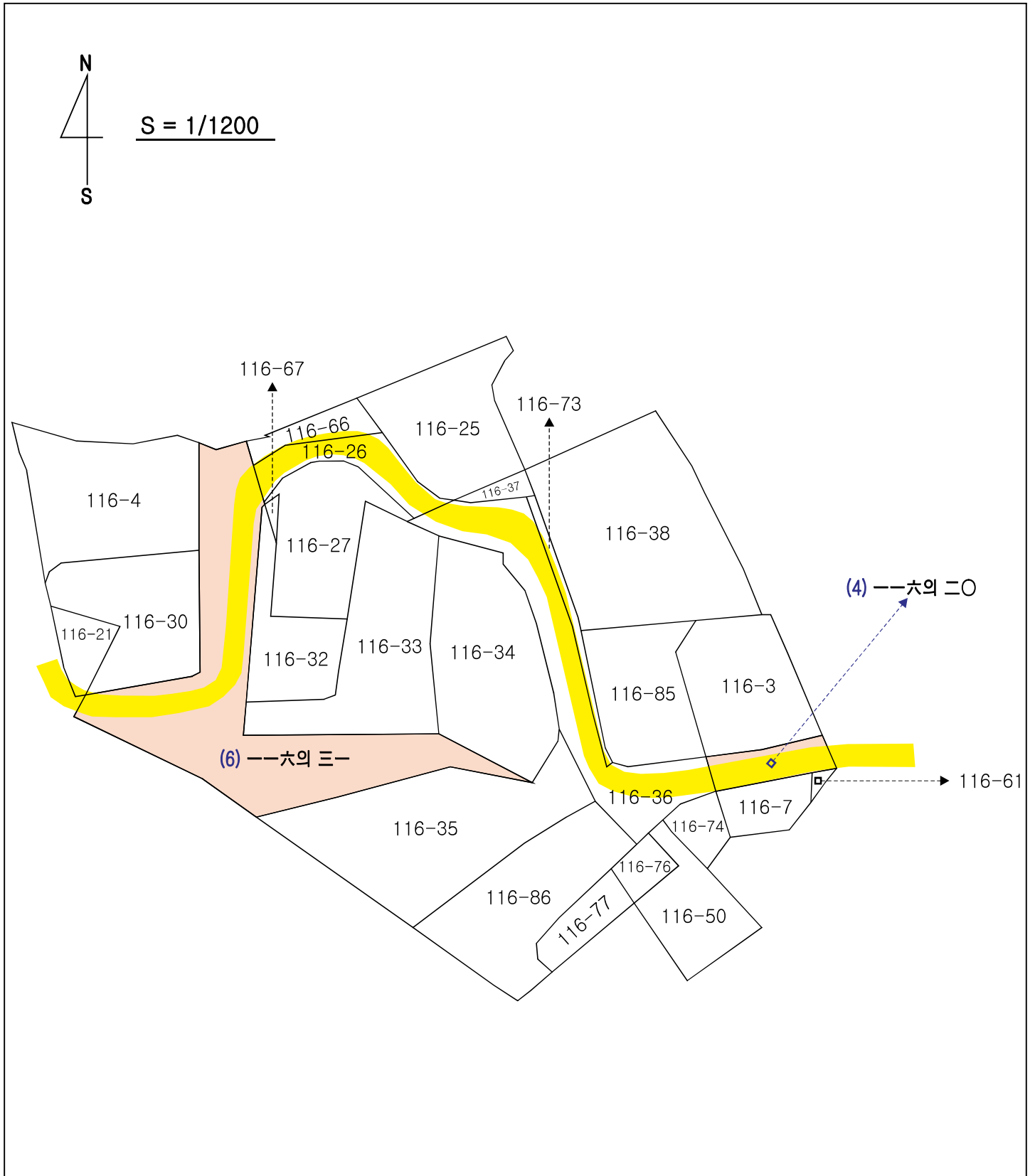


소재지

세종특별자치시 금남면 도남리 116-20, 116-31



지 적 개 황 도



사 진 용 지



기호(4) 전경(동측에서 촬영)



기호(6) 전경(북측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(6) 전경(서측에서 촬영)



기호(6) 자연림 부분

사 진 용 지



기호(6) 내 차량차단기



기호(6) 내 이동 및 철거용이 LPG 가스용기 보관함

사 진 용 지



기호(6) 타인 점유부분