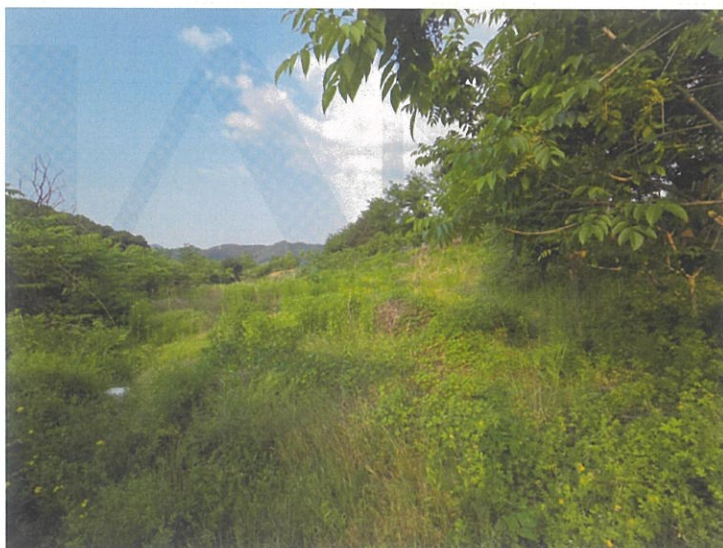


감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대전지방법원
건명 : 김경열 소유물건(2025타경3539)
감정평가서 번호 : 하나 250527-15-201



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

(주)하나감정평가법인 대전충청지사



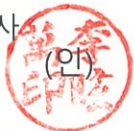
HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 042-484-0701 Fax : 042-484-1993
대전광역시 서구 둔산북로36 409호 (둔산동, 대영프라자)

(부동산) 감정평가표

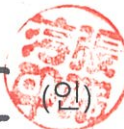
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

(주)하나감정평가법인 대전충청지사
지사장 이현만



감정평가사
장필순

장필순



감정평가액	팔억구천일백구십팔만원정 (₩891,980,000.-)					
의뢰인	대전지방법원		감정평가 목적		경매	
제출처	경매10계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김경열 (2025타경3539)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 05. 29		2025. 05. 29	2025. 05. 29
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	5,606	토지	5,606	-	878,980,000
	제시외수목	(1식)	제시외수목	1식	-	13,000,000
		이	하	여	백	
	합계					

심사확인

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

심사자
감정평가사

김민



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 동구 비룡동 소재 '대전동신과학고등학교' 북동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

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

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 29일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 일련번호 2) 토지는 공부상 지목 "전"이나 현황 "전" 및 "과수원"으로 이용 중임.
- ② 본건 일련번호 1) 토지는 토지이용계획확인서상 일부가 철도보호지구에 저축되나 저축 면적이 과소하여 가치형성에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되는 바 이에 구매없이 감정평가 하였음.
- ③ 본건 일련번호 1), 2) 토지는 토지이용계획확인서상 전체가 상수원보호구역에 저축되는 바 그 제한의 정도를 고려하여 감정평가 하였음.
- ④ 본건 일련번호 1) 지상에 소재하는 경제적 가치가 미미할 것으로 판단되는 자연목 등은 일반적인 부동산 거래 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- ⑤ 본건 일련번호 2) 지상에 경제적 가치가 있을 것으로 판단되는 소유자 미상의 제시외 수목(매실나무, 소나무 등)이 소재하여 수종, 수량, 생장 및 관리상태, 성장의 정도 및 거래시세 등 가치형성요인을 종합 고려하여 감정평가 하였으며, 제시외 수목에 대한 소유관계는 재확인을 요함.
- ⑥ 본건 일련번호 1) 및 2)의 경계 구분은 지적도, 항공사진, 목측 등에 의거하였으나 정확한 지적 경계는 재확인을 요함.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대전광역시 동구 세천동	187-5	전	개발제한구역, 자연녹지지역	962	962	122,000	117,364,000	
2	대전광역시 동구 비룡동	71	전	개발제한구역, 자연녹지지역	4,644	4,644	164,000	761,616,000	현황 전 및 과수원
소 계 <제외수목>								₩878,980,000	
㉠	대전광역시 동구 비룡동	71 위 지상	수목 등	매실나무, 소나무 등	(1식)	1식	-	13,000,000	일괄 감정평가
소 계								₩13,000,000	
합 계								₩891,980,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 동구 세천동 187-5 외 1필지	
토 지	용도지역	개발제한구역, 자연녹지지역
	이용상황	전, 과수원
	지 목	전
	면 적	5,606 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

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

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	동구 세천동 187-5	962	전	전	개발제한, 자연녹지	맹지	부정형 완경사지	47,000
2	동구 비룡동 71	4,644	전	전, 과수원	개발제한, 자연녹지	소로한면	부정형 완경사지	73,300

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I의 2. 기타 참고사항 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

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

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)	비고
A	동구 세천동 329-1	1,355.3	전	전	개발제한, 자연녹지	세로(가)	부정형 완경사지	72,600	-
B	동구 비룡동 118-2	3,558	전	전	개발제한, 자연녹지	소로한면	부정형 평지	82,400	-

※ 비교표준지 A, B는 전체가 상수원보호구역에 저촉 됨.

나. 시점수정

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

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
#A, #B 녹지지역	0.318	대전광역시 동구 (25.01.01~25.05.29) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.244 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076 $(1 + 0.00244) * (1 + 0.00076 * 29/30) \approx 1.00318$

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

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.88	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.880	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

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

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
인근 "농경지"	마을주변 농경지대	세로변	140,000 선 내외	개발제한
인근 "농경지"	마을주변 농경지대	소로변	160,000 선 내외	

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	동구 세천동 306-6	1,278.1	개발제한 자연녹지	답 전	2023.11.20	취득처분	145,000	평균단가
(2)	동구 세천동 345-4	1,297.9	개발제한 자연녹지	전 전	2024.10.04	담보	144,000	-
(3)	동구 세천동 284	167	개발제한 자연녹지	답 전	2025.04.15	취득처분	143,500	평균단가
(4)	동구 비룡동 518-1	1,058	개발제한, 자연녹지	답 답	2022.04.20	담보	204,000	-
(5)	동구 비룡동 125	856	자연녹지	대 단독주택	2024.04.26	법원경매	507,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동구 세천동 74-1	개발제한 자연녹지 전/전	298,023,000원 (@ 121,000원/m ²)	2023.08.02 -	2,463m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 298,023,000원 / 2,463m ² ≒ 121,000원/m ²				
#2	동구 비룡동 522-1	개발제한 답/답	290,000,000원 (@ 210,000원/m ²)	2024.05.21 -	1,380m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 290,000,000원 / 1,380m ² ≒ 210,000원/m ²				
#3	동구 비룡동 168-2	개발제한 전/전	180,000,000원 (@ 134,000원/m ²)	2021.07.29 -	1,342m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 180,000,000원 / 1,342m ² ≒ 134,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	대전 동구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	8,090,652,000	4,700,097,699	58.1	65	16	24.6
답	580,392,000	596,688,000	102.8	4	2	50.0
전	2,227,909,000	1,185,999,800	53.2	14	4	28.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

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

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	145,000	1.01301	1.000	0.951	139,689	1.917	1.91
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	72,600	1.00318	-	-	72,831		

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

²⁾시점수정(2023.11.20 ~ 2025.05.29, 동구 녹지지역) : 1.301% (1.01301)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 행정적조건(비교표준지 및 선정 사례는 전체가 상수원보호구역에 저촉되어 그로 인한 제한의 정도는 대체로 대등함)은 대등하나, 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세하여 개별요인 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.98	1.00	0.97	1.00	1.00	0.951

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	사정 ²⁾ 보정	시점 ³⁾ 수정	지역 ⁴⁾ 요인	개별 ⁵⁾ 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	210,000	1.000	1.00538	1.000	0.783	165,314		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/㎡)	1.999	1.99
	82,400	1.00318		-	-	82,662		

¹⁾거래사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#2을 선정함.

²⁾사정보정 : 상기 거래사례#2은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

³⁾시점수정(2024.05.21 ~ 2025.05.29, 동구 녹지지역) : 0.538% (1.00538)

⁴⁾지역요인 : 비교표준지B는 거래사례#2 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁵⁾개별요인 : 비교표준지B가 거래사례#2 대비 접근조건(비교표준지가 사례 대비 농로의 상태에서는 우세하나, 간선도로 및 도심지와와의 접근성 등에서 열세하여 접근조건 열세), 획지조건(형상 등), 행정적조건(비교표준지는 전체가 상수원보호구역에 저축되는 바 사례 대비 제한의 정도 등에서 열세)에서 열세하여 개별요인 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	0.97	0.85	1.00	0.783

⁶⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	72,600	1.00318	1.000	0.880	1.91	122,414	122,000	-
2	B	82,400	1.00318	1.000	1.000	1.99	164,497	164,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동구 세천동 74-1	개발제한 자연녹지 전/전	298,023,000원 (@ 121,000원/m ²)	2023.08.02 -	2,463m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 298,023,000원 / 2,463m ² ≒ 121,000원/m ²				
#3	동구 비룡동 168-2	개발제한 전/전	180,000,000원 (@ 134,000원/m ²)	2021.07.29 -	1,342m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 180,000,000원 / 1,342m ² ≒ 134,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

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

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 녹지지역	1.420	대전광역시 동구 (23.08.02~25.05.29) 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.006 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.018 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.038 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.106 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.153 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.787 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.244 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076 $(1 - 0.00006 * 30/31) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00038)$ $* (1 + 0.00106) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00787)$ $* (1 + 0.00244) * (1 + 0.00076 * 29/30) \approx 1.0142$
#3 녹지지역	4.529	대전광역시 동구 (21.07.29~25.05.29) 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.158 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.185 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.238 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.198 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.167 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.223 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.296 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.033 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.787 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.244 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076 $(1 + 0.00158 * 3/31) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00238)$ $* (1 + 0.00198) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00223)$ $* (1 + 0.02296) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00787)$ $* (1 + 0.00244) * (1 + 0.00076 * 29/30) \approx 1.04529$

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	본건이 사례 대비 농로의 상태 및 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.176	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	121,000	1.000	1.01420	1.000	1.000	122,718	123,000
2	#3	134,000	1.000	1.04529	1.000	1.176	164,720	165,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	122,000	123,000	-
2	164,000	165,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	878,980,000 원
	제시외 수목	13,000,000 원
	합 계	891,980,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상 기 평가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 동구 비룡동 소재 '대전동신과학고등학교' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지(전, 답, 과수원), 임야, 소규모 근린생활주택, 사찰 등이 혼재하는 마을주변 농경지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

일련번호 1) : 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 4번국도 및 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 무난함.

일련번호 2) : 본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 4번국도 및 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1) : 부정형의 완경사지로 휴경지 상태임.

일련번호 2) : 부정형의 완경사지로 일부는 휴경지(전), 일부는 과수원으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1) : 남서측 인근에 도로가 위치하며, 인접 필지를 경유하여 접근 가능함.

일련번호 2) : 북서측으로 왕복 2차선 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 도시지역, 자연녹지지역(2024-09-26)(자연녹지지역),
 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 개발제한구역(2024-03-22)(개발제한구역)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,
 상수원보호구역(별도확인요함환경과)<수도법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>,
 수질보전특별대책지역(별도확인요함환경과)<환경정책기본법>

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

일련번호(2) : 도시지역, 자연녹지지역(2024-09-26)(자연녹지지역),
 건축사육제한구역(전부제한지역)<건축분노의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 개발제한구역(2024-03-22)(개발제한구역)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,
 상수원보호구역(별도확인요함환경과)<수도법>,
 수질보전특별대책지역(별도확인요함환경과)<환경정책기본법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 일련번호 1) 지상에 소재하는 경제적 가치가 미미할 것으로 판단되는 자연목 등은 일반적인 부동산 거래 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
 본건 일련번호 2) 지상에 경제적 가치가 있을 것으로 판단되는 소유자 미상의 제시외 수목(매실나무, 소나무 등)이 소재하여 수종, 수량, 생장 및 관리상태, 성장의 정도 및 거래시세 등 가치형성요인을 종합 고려하여 감정평가 하였으며, 제시외 수목에 대한 소유관계는 재확인을 요함.

(7) 공부와의 차이

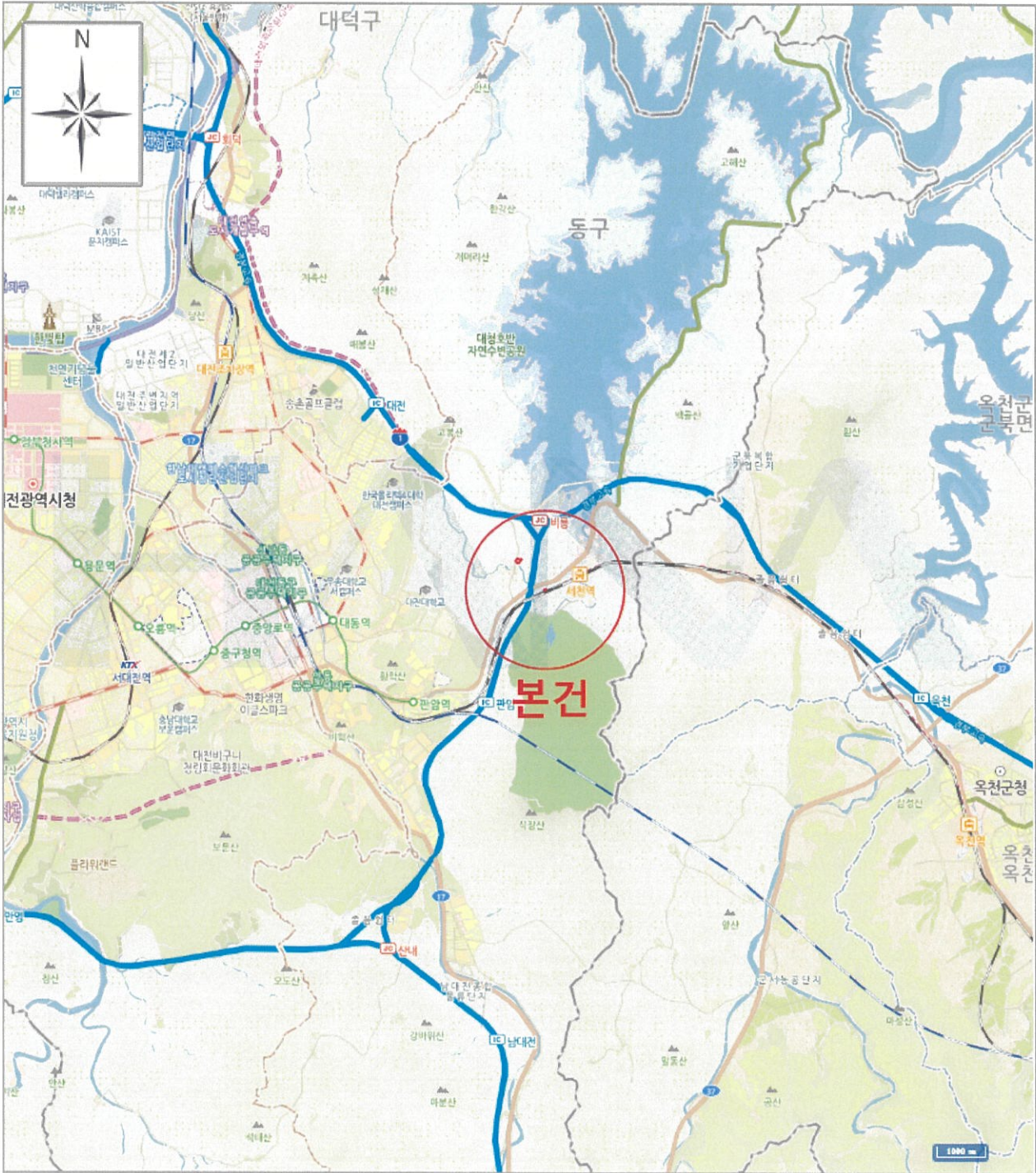
본건 일련번호 2) 토지는 공부상 지목 "전"이나 현황 "전" 및 "과수원"으로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.
 본건 일련번호 1) 토지는 토지이용계획확인서상 일부가 철도보호지구에 저촉되나 저촉 면적이 과소하여 가치형성에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되는 바 이에 구애없이 감정평가 하였음.
 본건 일련번호 1), 2) 토지는 토지이용계획확인서상 전체가 상수원보호구역에 저촉되는 바 그 제한의 정도를 고려하여 감정평가 하였음.
 본건 일련번호 1) 및 2)의 경계 구분은 지적도, 항공사진, 목측 등에 의거하였으나 정확한 지적 경계는 재확인을 요함.

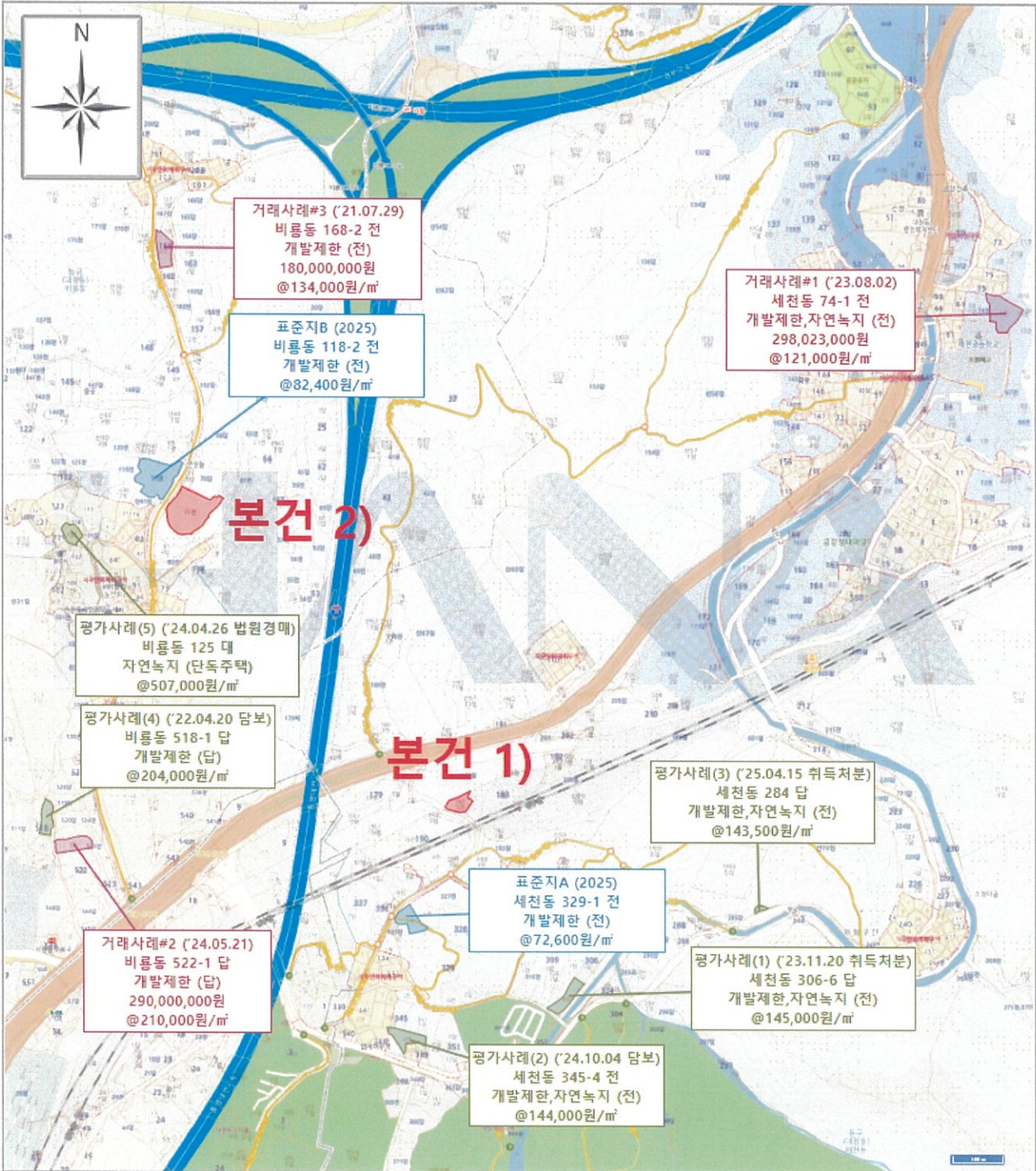
광역 위치도

소재지	대전광역시 동구 세천동 187-5 외
-----	----------------------



가격 참고도

소재지	대전광역시 동구 세천동 187-5 외
-----	----------------------

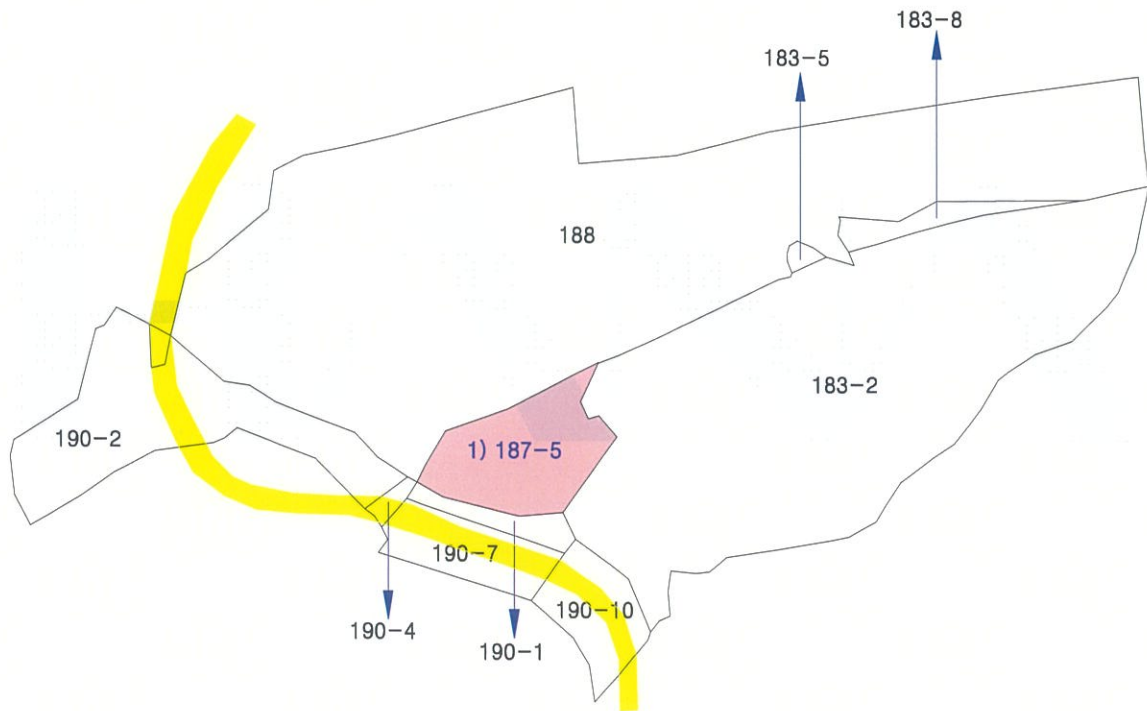











[범례]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	-------	--------	--------

지적 및 건물개황도



S = 1 / 1,800

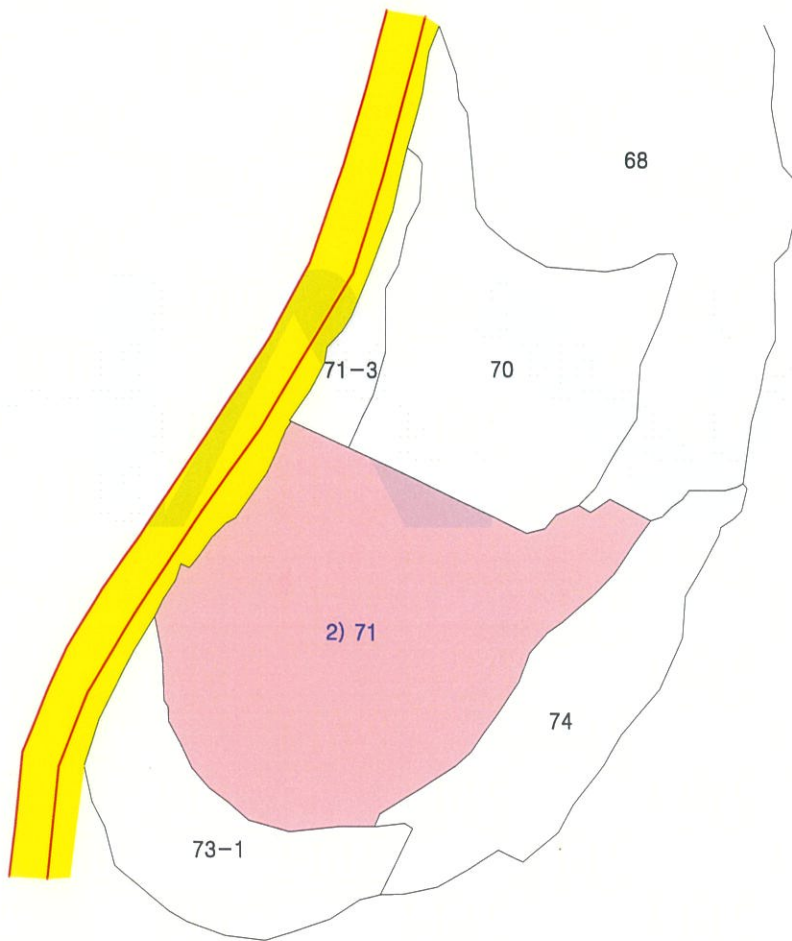











범 례	 평가대상 토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가 제외 건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시 외 건물

지적 및 건물개황도



S = 1 / 1,500



범 례	 평가대상 토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가 제외 건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시 외 건물

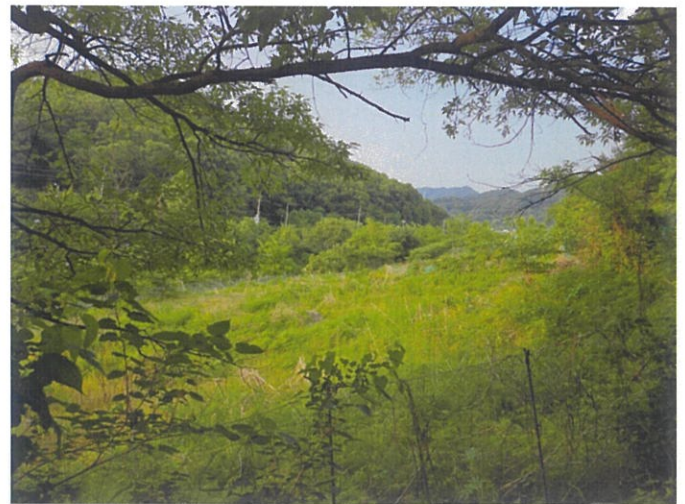
사 진 용 지

소재지

대전광역시 동구 세천동 187-5 외 1필지



일련번호 1) 전경



일련번호 1) 전경



일련번호 1) 주위환경



일련번호 1) 주위환경

사 진 용 지

소재지

대전광역시 동구 세천동 187-5 외 1필지



일련번호 2) 전경



일련번호 2) 전경



일련번호 2) 주위환경



일련번호 2) 주위환경