

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
건명	소유물건(2025타경501844)
감정서번호	TJ2502-A04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

대전감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
백 선 중

(인)

감정평가액	일억육천삼백사십사만일천원정(₩163,441,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(2025타경501844)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.04	2025.02.27 ~ 2025.03.04	2025.03.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	130 1,715x--- 343	토지	677	-	163,441,000
	토지	27 102x--- 102				
		이	하	여	백	
합계					₩163,441,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 용촌동 소재 '미림마을' 내에 위치하고 있는 부동산으로 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 기준

#### 가. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

#### 나. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 기준시점은 가격조사완료일자인 2025년 03월 04일자로 하였습니다.

#### 다. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 물리적·권리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 02월 27일 ~ 2025년 03월 04일에 실시하였습니다.

### 3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 지상에 타인소유 건물이 소재하고 있어 이로 인해 제한받는 상태의 가격을 토지건물 감정평가명세표 비교란에 병기하였습니다.
- 2) 본건은 공유지분의 토지로 이 중 공유자 '장부구 지분' 전부에 대한 평가로, 평가의뢰부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체를 기준으로 평가하였으며 면적은 소유지분비율에 의거하여 안분하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 본건 기호(2)토지는 지목이 '도로'인 토지로 인근토지 평가액의 일정비율 이내로 평가하였으며, 위치 및 지적 경계는 지적도 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였으므로 정확한 위치 및 인접토지와의 경계 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 판단됩니다.

4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

## 5. 대상물건의 개요



소재지	대전광역시 서구 용촌동 465 외
용도지역	자연녹지지역
지목	대 등
이용상황	단독주택 등
면적	1,715㎡ 등

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가 방법 적용 규정

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 또는 거래사례비교법을 적용하고 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항은 건물을 감정평가 할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만, 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제2항 및 제3항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하며, 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### 가. 감정평가방법

- 1) 평가방식으로 대상물건의 평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- 2) 원가방식의 경우 비용자료 및 사례수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나 토지는 재생산이 불가능한 물건으로 원가방식의 적용은 부적합하며 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합합니다.
- 3) 비교방식으로 토지와 건물을 일괄로 거래한 사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란합니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

---

4) 수익방식의 경우 장래에 발생할 것으로 예상되는 수익을 현재가치로 환원하는 방식으로 토지 및 건물의 임대료 등 수익자료 및 비용자료의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 과정에서의 예측오류 가능성 등이 존재하는 등 적용에 한계가 있습니다.

## 나. 토지의 감정평가

토지의 평가는 평가목적 등을 고려하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

### 1. 대상토지의 현황

#### 가. 대상토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/ 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
1	서구 용촌동 465	1,715	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	146,400
2	서구 용촌동 465-3	102	도로	도로	자연녹지	-	부정형 완경사	48,300

#### 나. 토지평가 시 고려사항

-

### 2. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지를 아래와 같이 선정하였습니다.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 /지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	서구 용촌동 464	440	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	148,500

#### 가. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

시군구	표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
		시점수정치	
대전광역시 서구	녹지지역	0.055	(25.01.01~25.03.04) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.027
		1.00055	$( 1 + 0.00027 ) * ( 1 + 0.00027 * 32/31 )$ ≒ 1.00055

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 되었으므로 최근 발표한 지가변동률을 기준으로 일수  
안분하여 연장적용함.

### 다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### ▶ 기호(1) / 비교표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무,		
	위험 및 혐오시설 등	특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	0.98	형상 등 획지조건에서 본건이 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	-
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## ▶ 기호(2) / 비교표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도,	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무,		
	위험 및 혐오시설 등	특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	본건 지목은 도로임.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	-
개별요인비교치 (누계)			0.330	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 20341-30538, 1991.12.28.) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가선례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정이 필요합니다.

### 2) 본건 평가전례(5년 이내)

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
	해	당	사	항	없	음	

### 3) 인근 평가전례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	서구 용촌동 13-*	자연녹지	대	2023.07.02	기타	250,000	-
	의견	본건은 접근조건 등에서 대체로 유사함.					
나	서구 용촌동 332-*	자연녹지	전	2021.12.30	보상	237,000	-
	의견	본건은 행정조건 등에서 우세함.					
다	서구 용촌동 439-*	개발제한	대	2023.06.21	담보	211,000	-
	의견	본건은 접근조건 등에서 열세하나 행정조건 등에서 우세함.					
라	서구 용촌동 45*	자연녹지	대	2021.02.03	담보	206,000	-
	의견	본건은 가로조건 등 개별요인에서 유사함.					

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산출

### 가) 개요 및 산식

비교표준지의 용도지역 · 이용상황 · 주위환경 · 등이 유사한 평가전례를 선정하여 아래의 산식에 의해 그 밖의 요인 보정치를 산출하여 결정하였습니다.

$$\frac{\text{평가전례기준 표준지가격 ( 전례단가 } \times \text{ 시점수정 } \times \text{ 지역요인 } \times \text{ 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 } \times \text{ 시점수정 )}}$$

기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 × 시점수정 )

### 나) 보정치 산정 및 결정

평가전례기준 표준지가격 (a)	전례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	250,000	1.01439	1.000	1.008	255,626		
기준시점현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.720	<b>1.70</b>
	148,500	1.00055	-	-	148,582		

<sup>1)</sup>평가전례 : 표준지(A)와 용도지역 등이 유사하고 비교가능성이 있는 평가전례(가)를 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정 : (2023. 07. 02 ~ 2025. 03. 04, 대전광역시 서구, 녹지지역) : 1.439% (1.01439)

<sup>3)</sup>지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 :

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도,	1.00	평가전례와 비교표준지가 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.05	상가 및 교통접근성 등에서 다소 우세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	평가전례와 비교표준지가 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무,		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	0.96	형상 등에서 비교표준지가 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	평가전례와 비교표준지가 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	-
개별요인비교치 (누계)			1.008	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	A	148,500	1.00055	1.000	0.980	1.70	247,537	248,000
2	A	148,500	1.00055	1.000	0.330	1.70	83,354	83,000

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

### 가. 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	서구 용촌동 241-*	자연녹지	18,171,420원	2024-04-04	75.71㎡	-
		대	(240,000원/㎡)		-	
	<b>의견</b>	- 토지만의 거래사례임. - 토지가격 산출: ( 18,171,420 ) / 75.71㎡ ≒ 240,013원/㎡				
#2	서구 용촌동 12-*	자연녹지	88,000,000원	2022-05	355㎡	-
		대	(247,000원/㎡)	-	-	
	<b>의견</b>	- 토지만의 거래사례임. - 토지가격 산출: ( 88,000,000 ) / 355㎡ ≒ 247,887원/㎡				
#3	서구 용촌동 40*	자연녹지	137,000,000원	2022-02	701㎡	-
		대	(195,000원/㎡)	-	-	
	<b>의견</b>	- 토지건물 일괄거래사례이나 건물내용연수가 오래되어 토지만의 거래로 봄. - 토지가격 산출: ( 137,000,000 ) / 701㎡ ≒ 195,435원/㎡				
#4	서구 용촌동 40*	자연녹지	180,000,000원	2021-01	879㎡	-
		대	(204,000원/㎡)	-	-	
	<b>의견</b>	- 토지만의 거래사례임. - 토지가격 산출: ( 180,000,000 ) / 879㎡ ≒ 204,778원/㎡				

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	선정 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 선정함.	사례#1

## 다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

## 라. 시점수정

구분	시군구 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
		시점수정치	
사례 #1	대전광역시 서구  녹지지역	0.716	(24.04.04~25.03.04)  2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.080 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.091 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.086 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.052 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.061 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.003 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.142 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.064 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.088 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.027
		1.00716	$(1 + 0.00080 * 27/30) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00027 * 32/31)$ $\approx 1.00716$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 되었으므로 최근 발표한 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장적용.

## 마. 지역요인 비교

인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 바. 개별요인 비교

### ▶ 기호(1) / 거래사례 #1

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도,	0.97	가로의 폭 등에서 본건이 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.05	상가 및 교통접근성에서 본건이 우세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	평가대상토지와 거래사례가 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무,		
	위험 및 혐오시설 등	특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	1.02	형상 등에서 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	평가대상토지와 거래사례가 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	-
개별요인비교치 (누계)			1.039	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## ▶ 기호(2) / 거래사례 #1

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도,	0.97	가로의 폭 등에서 본건이 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.05	상가 및 교통접근성에서 본건이 우세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	평가대상토지와 거래사례가 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무,		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	0.33	본건은 지목 도로임.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	평가대상토지와 거래사례가 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	-
개별요인비교치 (누계)			0.336	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	240,000	1.000	1.00716	1.000	1.039	251,145	251,000
2	240,000	1.000	1.00716	1.000	0.336	81,217	81,000

## 4. 시산가액 조정 및 토지간가의 결정

### 가. 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	248,000	251,000	-
2	83,000	81,000	

### 나. 토지단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되며, 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 가격이 유사하게 산정되어 평가 목적에도 부합하는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

	구분	사정면적	적용단가	감정평가액
감정평가액	기호(1)	650	248,000	161,200,000
	기호(2)	27	83,000	2,241,000
	합 계			163,441,000
결정의견	본건 감정평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 평가전례 및 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 토지감정평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.			

# 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	
1	대전광역시 서구 용촌동	465	대	자연녹지지역	130 1,715x--- 343	650	248,000	161,200,000	'장부구' 지분 전부  지상건물로 인해제한받는 상태의 가격 ₩ 112,840,000
2	"	465-3	도로	자연녹지지역	27 102x--- 102	27	83,000	2,241,000	'장부구' 지분 전부
<b>합 계</b>								<b>₩163,441,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 서구 용촌동 소재 '미림마을' 내에 위치하고 있는 부동산으로 주위는 주택, 농경지, 임야 등이 혼재하고 있는 지역으로 남동측 인근에 '평촌일반산업단지'가 조성중에 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 시내버스승강장이 소재하고 있습니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 완경사지로 '단독주택'부지로 이용중입니다.  
 기호(2) : 부정형의 완경사지로 '도로' 등의 부지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

동측으로 세로를 이용중에 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2) 공히

자연녹지지역, 자연취락지구, 지구단위계획구역(미림리 개발제한구역집단취락우선해제지구),  
 가축사육제한구역(일부제한구역 200m이내).

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

**(6) 제시목록 외의 물건**

본건 지상에 건물이 소재하나 감정평가 목적 등을 고려하여 이에 구매없이 평가하였습니다.

**(7) 공부와의 차이**

해당사항 없습니다.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상입니다.

# 광역 위치도



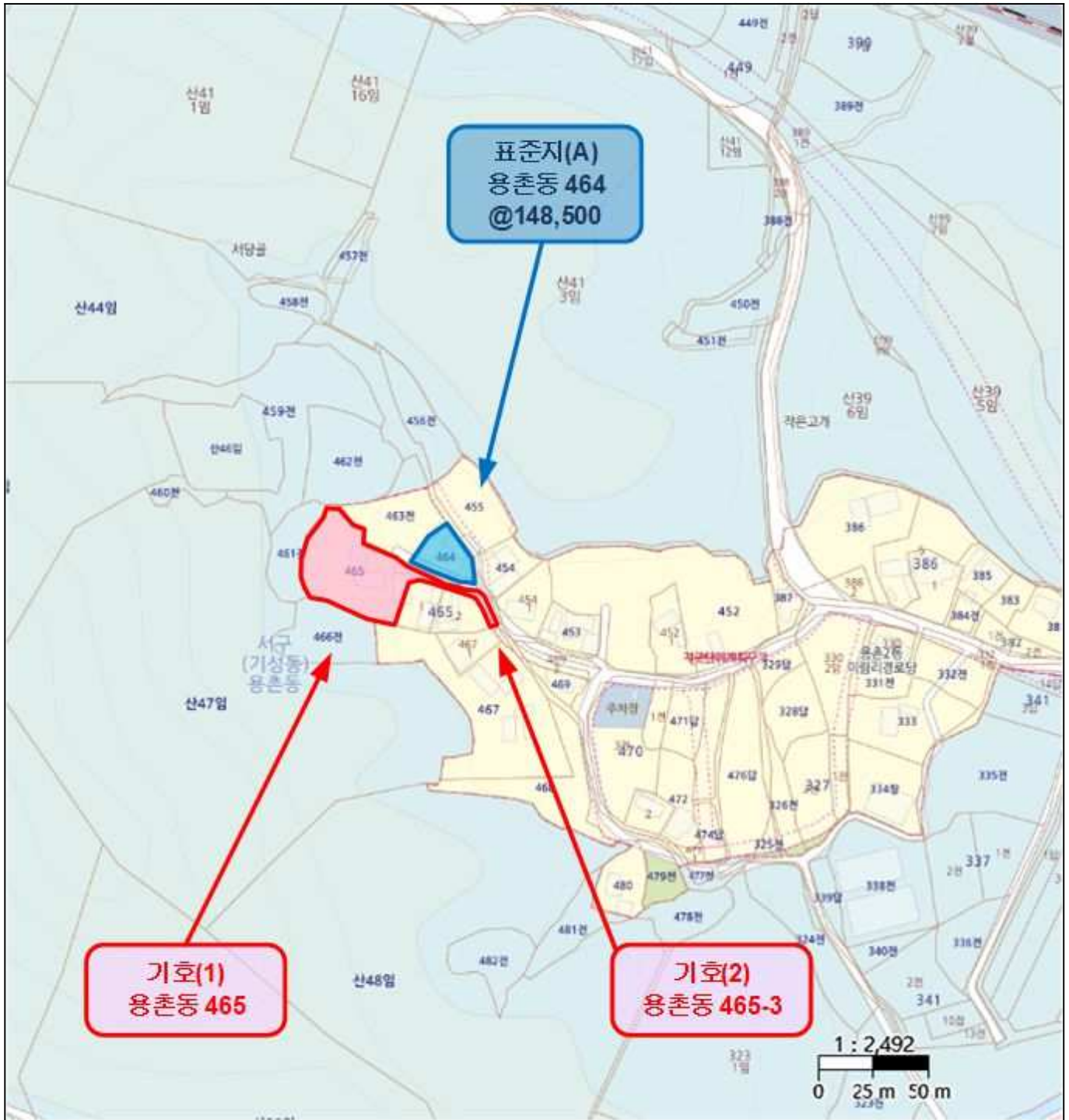
소재지	대전광역시 서구 용촌동 465
-----	------------------



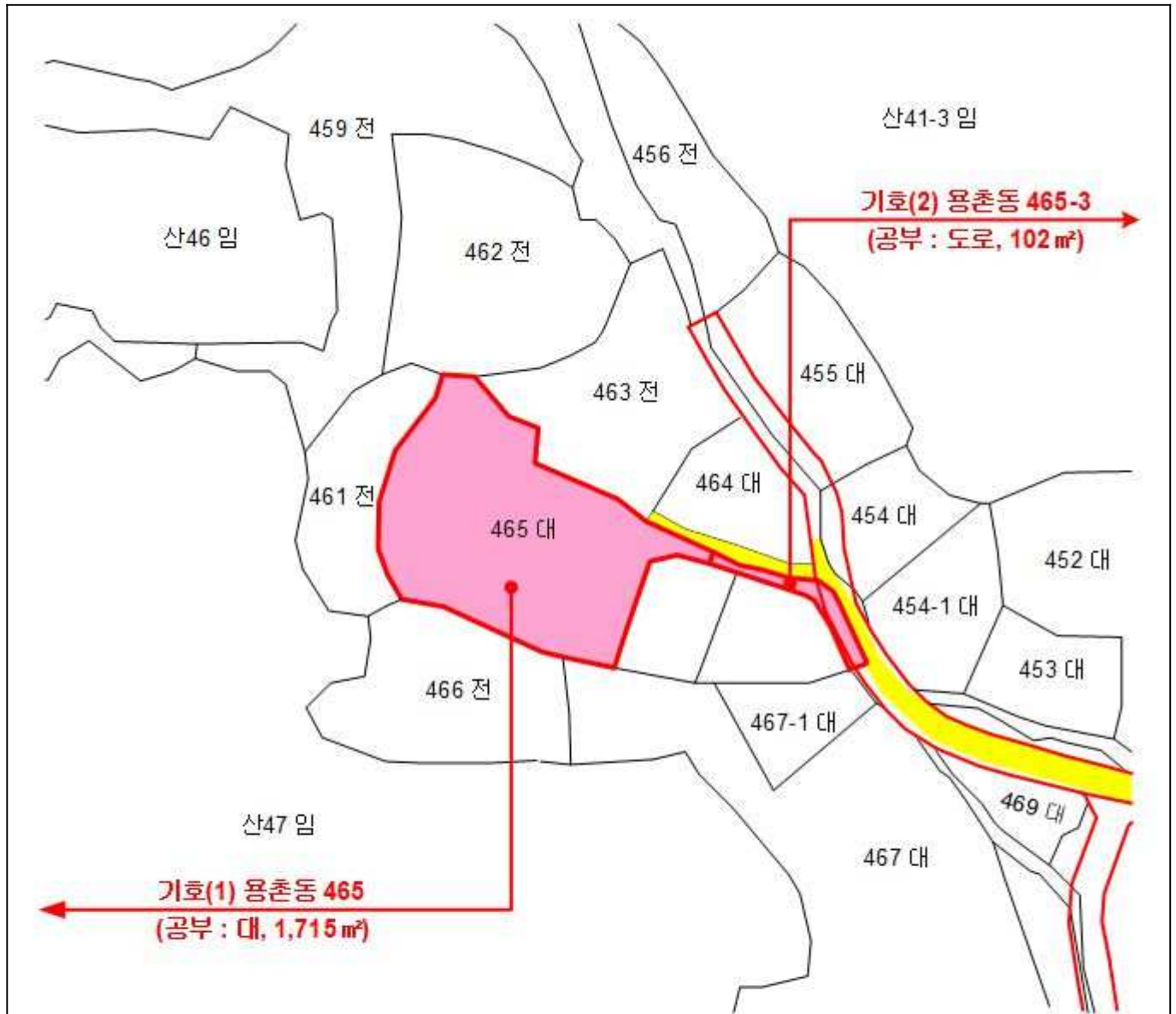
# 위치도












소재지 대전광역시 서구 용촌동 465



# 지 적 도



명 레		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		트 트 선		평가건물1층		평가제외건물
		계획트트선		평가건물2층		제시외건물



(1)



(2)



(1, 2)

