

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대전지방법원

건명 : 정규재 소유물건(2025타경501042)

감정평가서 번호 : 하나 250131-15-201-1



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	삼역칠천구십구만삼천원정 (₩370,993,000.-)					
의뢰인	대전지방법원	감정평가 목적	경매			
제출처	경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정규재 (2025타경501042)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 12. 23	2025. 12. 23	2025. 12. 23		
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	915	토지	915	-	327,093,000
	제시외물건	3식	제시외물건	3식	-	43,900,000
		이	하	여	백	
	합계					₩370,993,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

김병수



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 관저동 소재 '서대전톨게이트' 남측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 대전 지방법원의 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 12월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 23일에 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 토지 일련번호 2) 지상에 제시외 물건 ㉠(농막, 컨테이너조, 약 18m²), 제시외 물건 ㉡(농업용 관정)이 소재함. 제시외 물건 ㉠은 주무관청에 유선상 확인 결과 가설건축물(허가신고번호 2020-건축과-가설건축물신고번호-165)로 조사되었으니 경매 진행 시 업무에 참고하시기 바람.
- ② 토지 일련번호 2)는 공부상 지목이 '전'이나 현황은 정원으로 조성되어 있으며 조경수, 축대, 펜스 등 정원 조성에 소요된 비용 등은 제시외 물건 ㉡으로 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(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 서구 관저동	843-25	전	자연녹지지역	104	104	408,000	42,432,000	
2	상동	843-17	전	개발제한구역 자연녹지지역	811	811	351,000	284,661,000	
소 계								₩327,904,000	
<제시외물건>									
㉠	동 소	843-17	농막		(1식)	1식	3,000,000	3,000,000	
㉡	동 소	843-25 843-17	조경수 외		(1식)	1식	38,400,000	38,400,000	
㉢	동 소	843-17	관정		(1식)	1식	2,500,000	2,500,000	
소 계								₩43,900,000	
합 계								₩370,993,000.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 서구 관저동 843-25 외 1필지	
토 지	용도지역	자연녹지지역, 개발제한구역
	이용상황	전기타
	지 목	전
	면 적	915 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	서구 관저동 843-25	104	전	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사지	169,900
2	서구 관저동 843-17	811	전	전	개발제한 자연녹지	세로(가)	부정형 완경사지	150,500

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

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.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)	비고
A	서구 관저동 843-4	648	전	전	자연녹지	소로각지	사다리 평지	214,000	-
B	서구 관저동 837	917	전	전	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사지	137,100	-

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(%)	비 고
#A, #B 녹지지역	0.568	대전광역시 서구 (25.01.01~25.12.23) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.480 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.051 (1 + 0.00480) * (1 + 0.00051 * 53/31) ≒ 1.00568

※ 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	0.92	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등이 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	0.92	본건은 비교표준지 대비 획지의 형상 및 경사 등이 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 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.846	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등이 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 토양의 상태 등이 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.10	본건은 비교표준지 대비 획지의 경사 등이 우세함.
		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)			1.331	-

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
도시 근교 농경지	근교 농경지대	세로변	350,000-450,000	자연녹지
도시 근교 농경지	근교 농경지대	세로변	250,000-350,000	개발제한 자연녹지

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)	서구 관저동 784-18	1,070	개발제한	답 답	2025.04.21	법원경매	384,000	-
(2)	서구 매노동 56-2	113	자연녹지	전 답	2024.09.09	법원경매	361,000	-
(3)	서구 정림동 55-1	784	자연녹지	답 전	2022.11.18	시가참고	351,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	서구 흑석동 352-3	자연녹지 답/답	300,000,000원 (@ 581,000원/m ²)	2024.09.07 -	516m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 300,000,000원 / 516m ² ≒ 581,000원/m ²				
#2	서구 흑석동 81	자연녹지 전/전	30,000,000원 (@ 337,000원/m ²)	2023.03.13 -	89m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 30,000,000원 / 89m ² ≒ 337,000원/m ²				
#3	서구 매노동 23	자연녹지 전/전	86,460,000원 (@ 316,000원/m ²)	2025.02.25 -	274m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 86,460,000원 / 274m ² ≒ 316,000원/m ²				
#4	서구 관저동 856-5	개발제한, 자연녹지 답/답	271,908,000원 (@ 328,000원/m ²)	2024.05.24 -	830m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 271,908,000원 / 830m ² ≒ 328,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#5	서구 괴곡동 573-2	개발제한, 자연녹지 전/전	515,000,000원 (@ 320,000원/m ²)	2022.11.01 -	1,608m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 515,000,000원 / 1,608m ² ≈ 320,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

(바) 경매 동향

용도별	대전 서구 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	5,405,262,160	2,823,252,600	52.2	57	15	26.3
답	49,830,000	33,650,000	67.5	7	1	14.3
전	589,123,000	287,504,000	48.8	17	6	35.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

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

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
	361,000	1.00866	1.000	1.328	483,559		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.246	2.24
	214,000	1.00568	-	-	215,215		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)를 선정함.

²⁾시점수정(2024.09.09 ~ 2025.12.23, 대전광역시 서구 녹지지역) : 0.866% (1.00866)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성), 자연조건(토양의 상태 등) 및 행정적 조건(비교표준지는 자연취락지구 소재)이 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.15	1.10	1.00	1.05	1.00	1.328

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	384,000	1.0042	1.000	0.684	263,759		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	1.912	1.91
	137,100	1.00568	-	-	137,878		

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

²⁾시점수정(2025.04.21 ~ 2025.12.23, 대전광역시 서구 녹지지역) : 0.42% (1.0042)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(1) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(획지의 경사도 등)이 열세하고 자연조건(토양의 상태 등)이 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.80	0.90	0.95	1.00	1.00	0.684

⁵⁾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	214,000	1.00568	1.000	0.846	2.24	407,842	408,000	-
2	B	137,100	1.00568	1.000	1.331	1.91	350,516	351,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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, #4

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	서구 흑석동 352-3	자연녹지 답/답	300,000,000원 (@ 581,000원/m ²)	2024.09.07 -	516m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 300,000,000원 / 516m ² ≒ 581,000원/m ²				
#4	서구 관저동 856-5	개발제한, 자연녹지 답/답	271,908,000원 (@ 328,000원/m ²)	2024.05.24 -	830m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 271,908,000원 / 830m ² ≒ 328,000원/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	0.866	대전광역시 서구 (24.09.07~25.12.23) 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 ~ 2025.10.31 : 0.480 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.051 $(1 + 0.00003 * 24/30) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00480) * (1 + 0.00051 * 53/31) \approx 1.00866$
#4 녹지지역	1.091	대전광역시 서구 (24.05.24~25.12.23) 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 ~ 2025.10.31 : 0.480 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.051 $(1 + 0.00091 * 8/31) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00480) * (1 + 0.00051 * 53/31) \approx 1.01091$

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	0.82	본건은 사례 대비 농로의 상태 및 취락과의 접근성 등이 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 사례 대비 토양의 상태 등이 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.92	본건은 사례 대비 획지의 형상 및 경사 등이 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.05	본건은 자연취락지구에 소재하여 사례 대비 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.713	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.04	본건은 사례 대비 농로의 상태 등이 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	본건은 사례 대비 토양의 상태 등이 우세함.
	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, 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)			1.061	-

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	581,000	1.000	1.00866	1.000	0.713	417,840	418,000
2	#4	328,000	1.000	1.01091	1.000	1.061	351,804	352,000

※ 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	408,000	418,000	-
2	351,000	352,000	-

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	327,093,000 원
	제시외 물건	43,900,000 원
	합 계	370,993,000 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 대상부동산의 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 서구 관저동 소재 '서대전톨게이트' 남측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지 중심의 근교 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1): 부정형의 완경사지로 전기타로 이용 중임.
일련번호 2): 부정형의 완경사지로 전기타로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1): 동측으로 노폭 약 2미터 내외의 아스팔트 포장도로에 접하나 축대 등으로 직접 진입은 어려운 상태임.
일련번호 2): 남서측으로 노폭 약 12미터 내외의 왕복 2차선 및 주차장에 접하고 동측으로 노폭 약 2미터 내외의 아스팔트 포장도로에 접하나 축대 등으로 직접 진입은 어려운 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1) :자연녹지지역, 자연취락지구, 지구단위계획구역(2013-12-27)(한천리 개발제한구역집단취락우선해제지구/서구01),
가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
일련번호2) :자연녹지지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합),
가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
개발제한구역(2021-12-31)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호 1): 축대 등
일련번호 2): 농막, 조경수, 관정, 축대 등

(7) 공부와의 차이

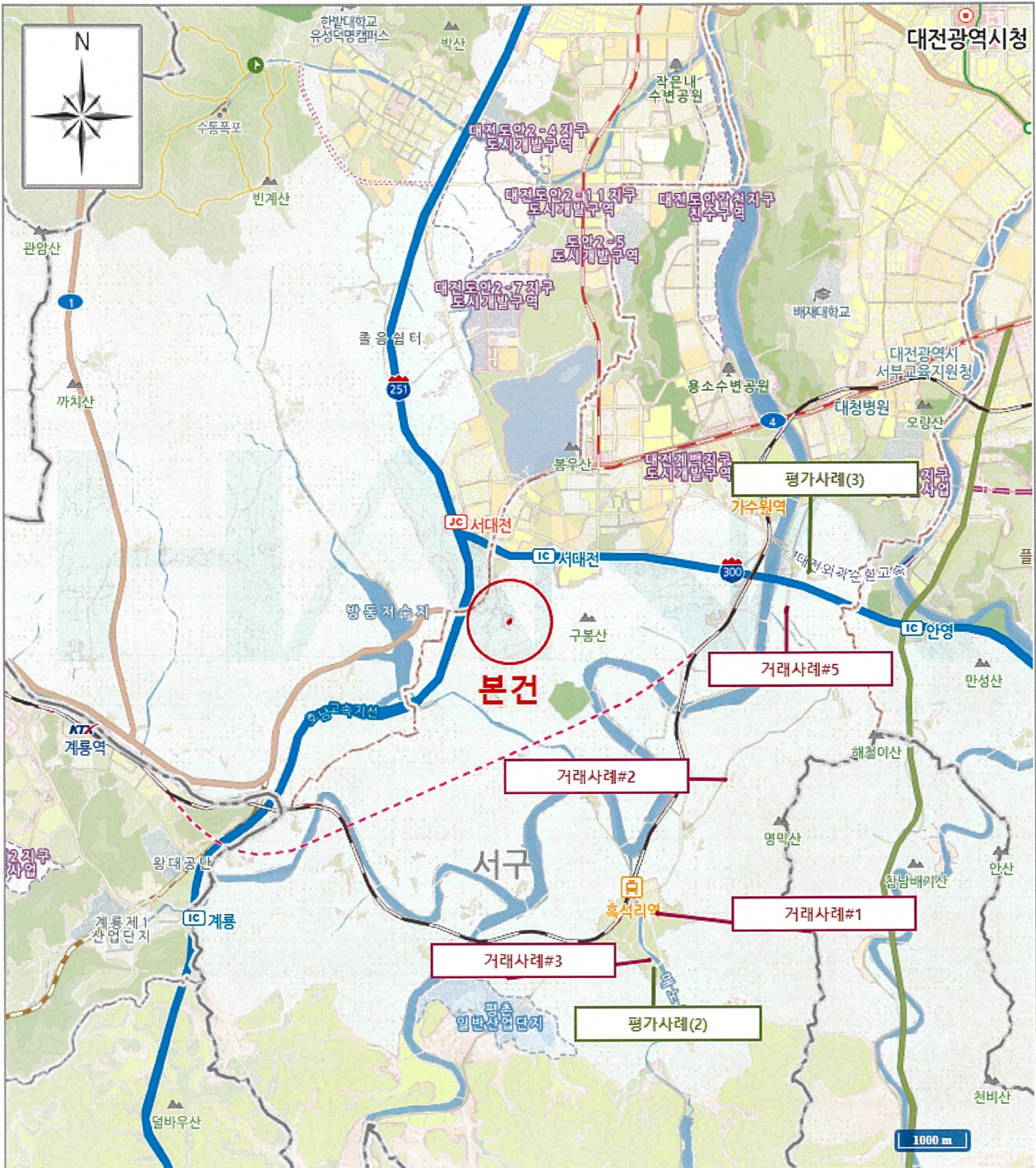
-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

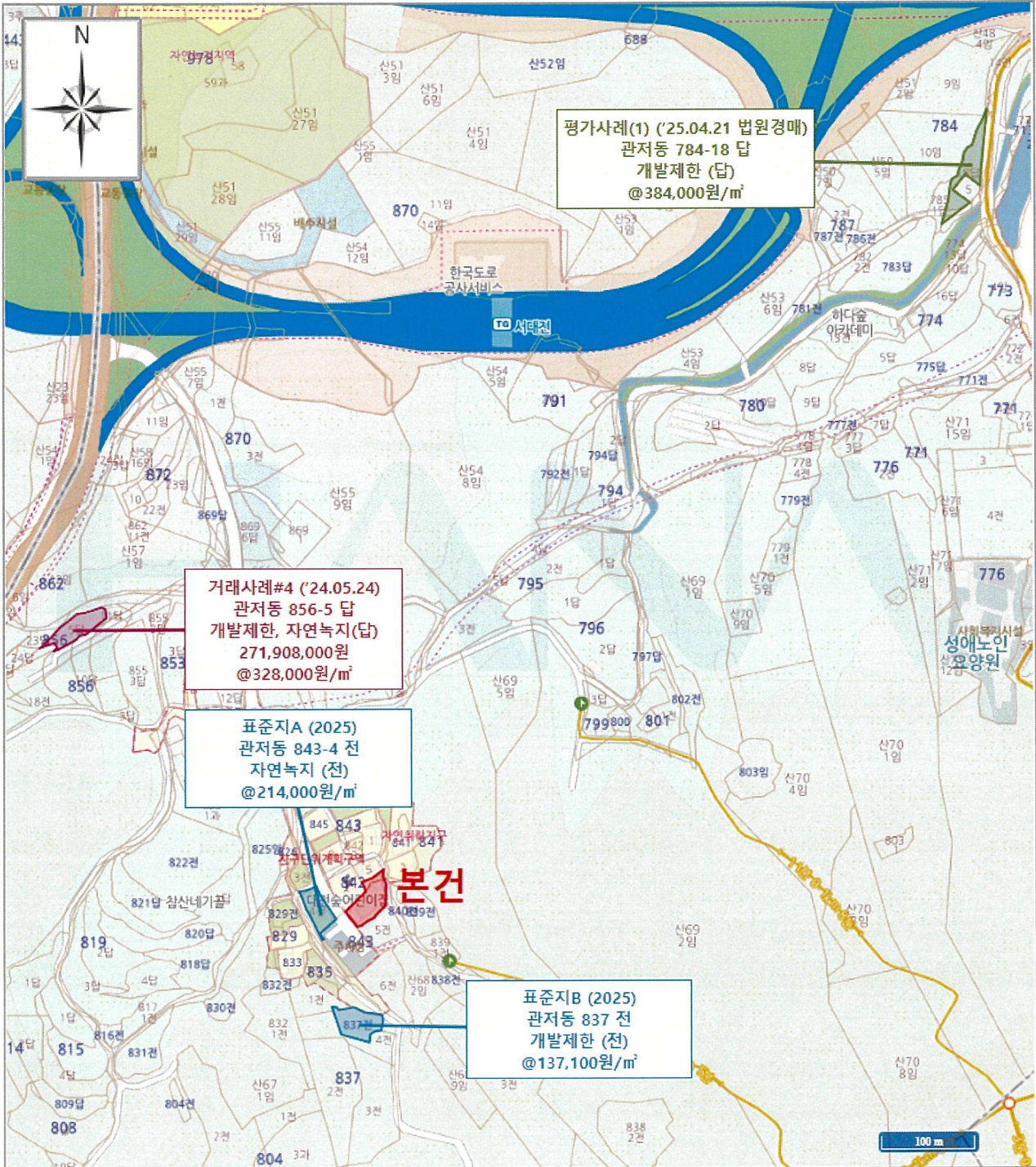
광역 위치도

소재지	대전광역시 서구 관저동 843-25 외 1필지
-----	---------------------------



가격참고도

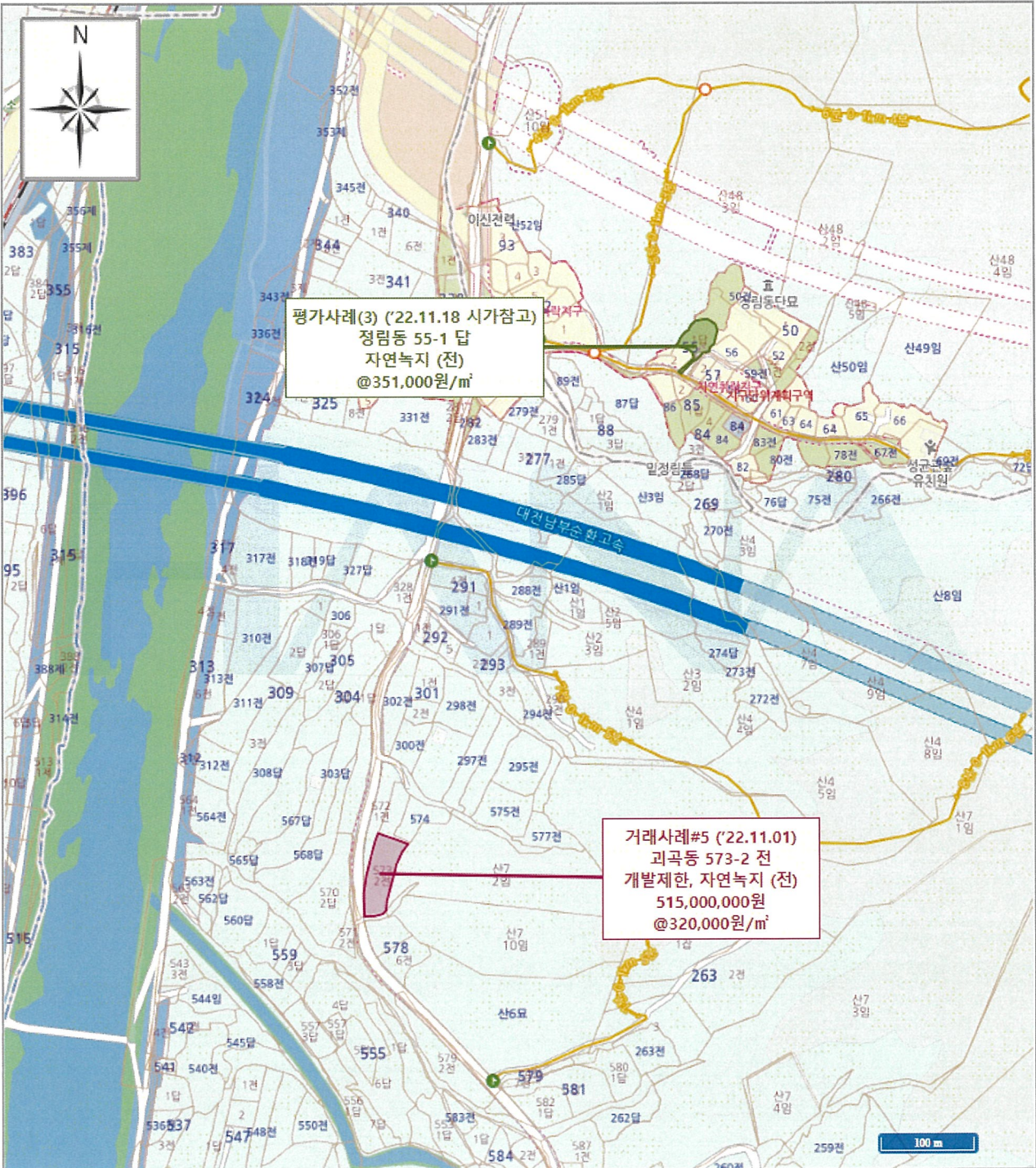
소재지	대전광역시 서구 관저동 843-25 외 1필지
-----	---------------------------



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

가격참고도

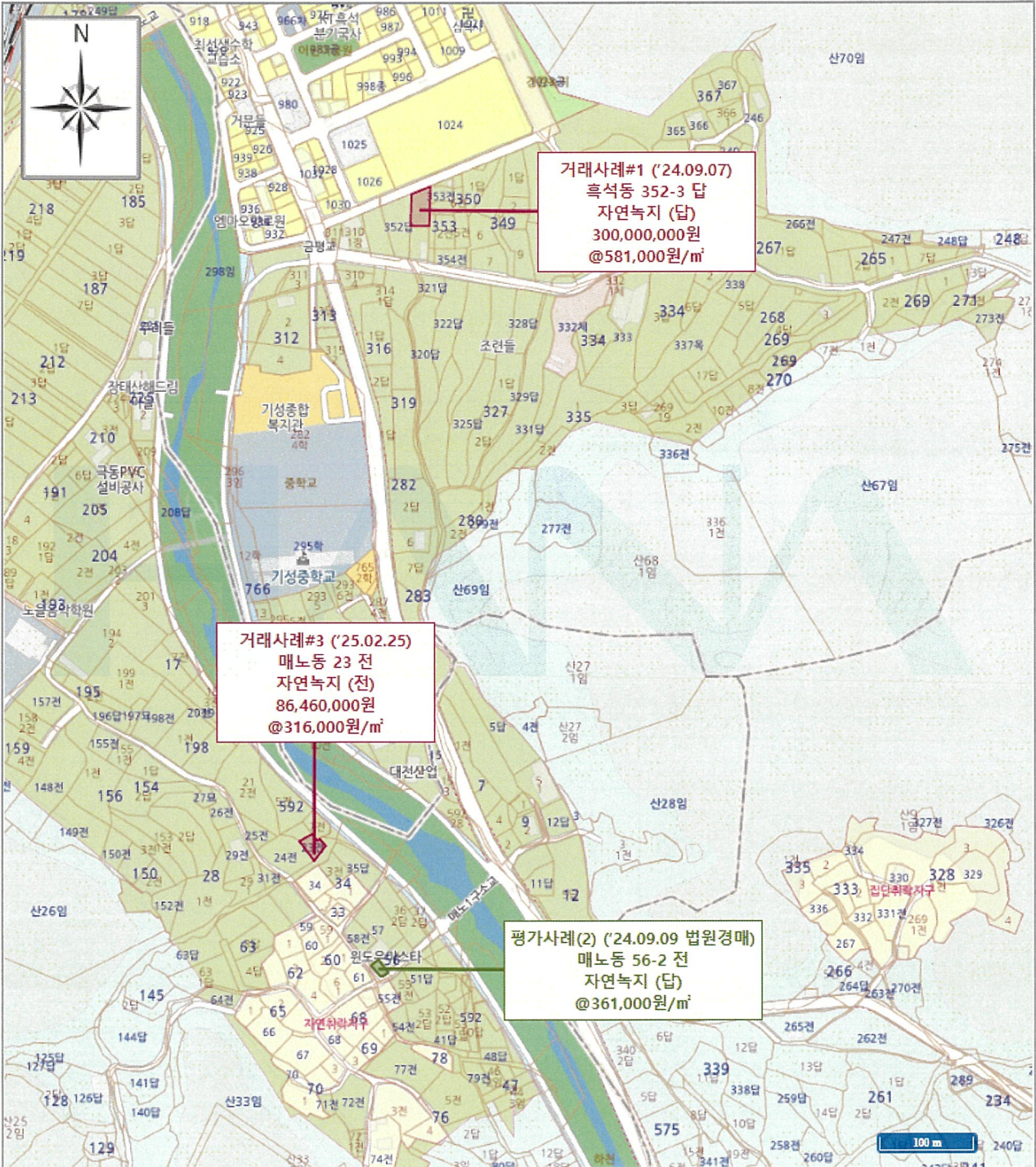
소재지	대전광역시 서구 정림동 55-1 외 {평가사례(3) 외}
-----	---------------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

가 격 참 고 도

소재지 대전광역시 서구 매노동 56-2 외 {평가사례(2) 외}



[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

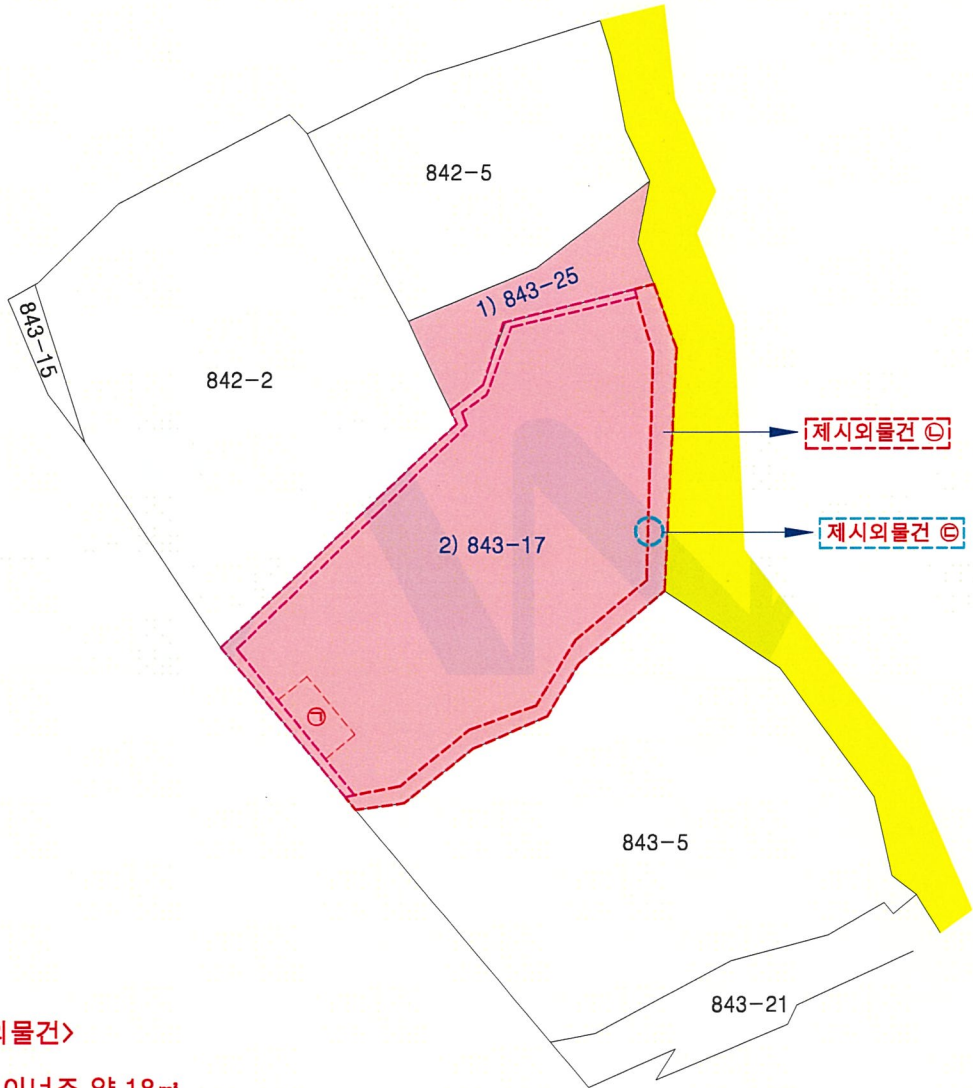
■ 평가사례

■ 거래사례

지적 및 건물개황도



S = 1 / 600



<제시외물건>

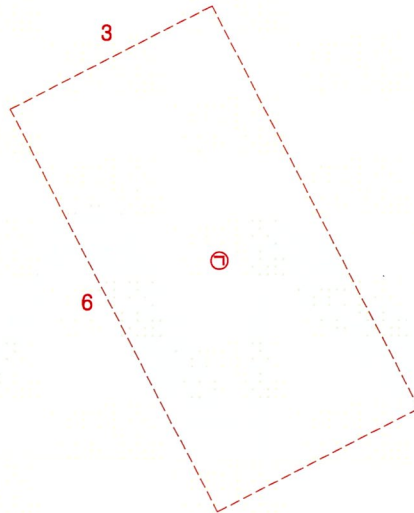
- ㉠ 농막 컨테이너조 약 18㎡
- ㉡ 조경수, 축대, 펜스 등
- ㉢ 관정 1기

범 례		평가대상 토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평 가 제 외 건 물
		계 획 도 로 선		평가건물 2층		제 시 외 건 물

지적 및 건물개황도












S = 1 / 100



제시외물건 현황

㉠ 농막 컨테이너조 약 18㎡

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

사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 관저동 843-25 외



일련번호 1) 전경



일련번호 2) 전경



일련번호 1) 주위 환경



일련번호 2) 주위 환경

사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 관저동 843-25 외



제시외 물건 ㉠



제시외 물건 ㉡



제시외 물건 ㉢