

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
건명	박강현 소유물건 (2024타경9013)
감정서번호	해들24-A093

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.

해들감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이명진

감정평가액	육천팔백이십일만이천원정 (₩68,212,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	박강현 (2024타경9013)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.09	2024.09.02 ~ 2024.09.09	2024.09.09	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	274	토지	274	-	68,212,000
		이	하	여	백	
	합계				₩68,212,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 정호순					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 서구 매노동 소재 '기성초등학교' 남동측 인근에 위치하고 있는 토지로서, 대전지방법원 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상 물건

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별지가(원/㎡)
							공법상제한사항 등
1	대전광역시 서구 매노동 56-2	전	113	나지	자연 녹지	사다리 평지	144,000
							성장관리계획구역, 가축사육제한구역 등임.
2	대전광역시 서구 매노동 56-3	대	26	나지	자연 녹지	가장형 평지	133,900
							성장관리계획구역, 가축사육제한구역 등임.
3	대전광역시 서구 매노동 56-5	전	62	도로등	자연 녹지	부정형 평지	47,500
							성장관리계획구역, 가축사육제한구역 등임.
4	대전광역시 서구 매노동 56-6	대	73	도로등	자연 녹지	부정형 평지	47,500
							성장관리계획구역, 가축사육제한구역 등임.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.09.09일을 기준 시점으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대하여 공부와의 부합 여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2024.09.08일에 현장 방문하여 실지조사 하였음.

5. 기준가치 및 감정평가 조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

6. 기타사항

- 1) 본건의 위치는 관련공부 및 점유현황 등을 참고하였으며, 지적개황도상의 위치는 목적에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량을 요함.
- 2) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부지번은 ○○처리하였음.

○ 현장조사, 인접 필지 소유자 탐문조사, 항공사진 등에 근거할 때, 기호4 토지 남서측 경계부분에 타인소유 제시외건물이 소재하는 것으로 조사되었음.
정확한 경계 및 제시외건물 소재 여부 확인을 위해서는 별도의 측량을 요함.

○ 제시외건물은 타인소유로 조사되어 별도로 평가하지 않았고,
기호4 토지 대부분 '도로'로 이용중임을 감안할 때, 해당 제시외건물이 소재함
으로 인해 별도로 권리행사 제한 받은 내용 없는 것으로 판단됨.

○ 제시외건물 점유면적 : 약4~5㎡
제시외건물 소유자 : 건축물대장상 소유자 정일선

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

1. 감정평가의 관련 규정 등

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가방법 적용

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.
- 2) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 평가하되, 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 최종적인 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법 적용

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 동일수급권내 유사지역내 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
매노동 56-1	대	404.3 (일단지)	공업용	자연녹지	세각 (가)	부정형 평지	219,500

2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시에 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

기 간	변동률	비 고
대전광역시 서구 녹지지역 (24.01.01~24.09.09)	0.683	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.615 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.052 $1.00615 * (1 + 0.00052 * 40/31) \approx 1.00683$

3) 지역요인

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

결정의견	비교표준지와 본건은 인근지역 내에 소재하며, 대체로 동일 내지 유사한 가격형성 요인을 가지고 있는 바, 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교 [기호1]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로조건 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근조건 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 환경조건 대체로 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이,형상 등	면적,접면너비,깊이, 부정형지,삼각지,자루형획지	1.05	형상 격차 등을 감안할 때 본건은 비교표준지 대비 획지조건 우세함.
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지		
	접면도로 상태	각지,2면획지,3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.85	지목 격차 등에 따른 불리한 가격형성요인 차이를 행정적조건으로 보정함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기타조건 대등함.
		기 타		
격차율 누계			0.893	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호2]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로조건 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근조건 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 환경조건 대체로 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이,형상 등	면적,접면너비,깊이, 부정형지,삼각지 자루형획지	0.90	각지 여부, 과소 획지 여부 등을 감안하여 불리한 가격형성요인 격차를 획지조건으로 보정함.
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지		
	접면도로 상태	각지,2면획지,3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 행정적조건 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기타조건 대등함.
		기 타		
격차율 누계			0.900	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호3·4]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로조건 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근조건 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 환경조건 대체로 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.33	본건은 대부분 도로로 이용중인 토지로, 불리한 형상격차, 이용상황 격차 등을 감안하여 획지조건으로 보정하였음.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 행정적조건 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기타조건 대등함.
		기 타		
격차율 누계			0.330	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 거래사례

[자료출처:국토교통부 실거래자료]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	(건물포함) 거래단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
#㉠	매노동 60	대	토지:376 건물:92.23	자연 녹지	주거용	505,319	190,000,000	2022.05.02.
#㉡	매노동 100	전	661	자연 녹지	농경지	302,572	200,000,000	2023.06.11.
#㉢	매노동 50-0외	전 외	274	자연 녹지	나지 등	229,927	63,000,000	2020.05.08.

(2) 인근 평가전례

[자료출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
#㉣	매노동 150-0	대	1,132	자연녹지	담보	350,000	2022.01.26.
#㉤	매노동 9-0	대	583	자연녹지	담보	390,000	2021.03.25.
#㉥	산직동 150-0	대	390	자연녹지	담보	325,000	2024.07.01.
#㉦	흑석동 300	전	1,626	자연녹지	담보	272,000	2023.12.01.
#㉧	흑석동 260-0	답	604.8	자연녹지	담보	330,000	2022.01.03.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 2항과 대법원 판례(대법원 2004.05.14 선고 2003다38207 판결 등), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538)등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정됨.

② 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 평가 (사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{표준지공시지가 시점수정(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 결정에 적용할 사례선정

용도지역, 이용상황의 동일성 및 유사성, 시점수정의 가능성, 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 높다고 인정되는 하기 사례를 적용하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

기호	소재지	지목 (특성)	토지면적 (m ²)	용도 지역	평가 목적	토지단가 (원/m ²)	기준시점
#㉓	매노동 150-0	대	1,132	자연녹지	담보	350,000	2022.01.26.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 그 밖의 요인 보정률 산정

구분	단가 (원/m ²)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	
비교사례 기준(*)	350,000	1.000	1.03128	1.000	1.120	404,262	
비교표준지 기준(**)	219,500	-	1.00683	-	-	220,999	
비교사례기준(*)		비교표준지기준(**)		격차율(*/**)			
404,262		220,999		1.829			
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.					
	시점수정	대전광역시 서구 녹지지역 지가변동률을 적용하였음.					
		기간	변동률	계산식			
				2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.298 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.265 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.262 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.221 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.089 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.353 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.104 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.186 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.199 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.027 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.248 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.032 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.423 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.615 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.052 $(1 + 0.00298 * 6/31) * 1.00265 * 1.00262$ $* 1.00221 * 1.00089 * 1.00353 * 1.00104 * 1.00186 * 1.00199 * 1.00027 * 1.00248 * (1 - 0.00032) * 1.00423 * 1.00615 * (1 + 0.00052 * 40/31) \approx 1.03128$			
		22.01.26. ~ 24.09.09.	3.128				
지역요인	인근지역내에 위치하며 지역요인 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누 계
	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.120
접면도로 상태, 형상 격차 등을 감안할 때 비교표준지는 평가선례 대비 개별요인 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가격수준, 공시지가의 현실화 정도, 평가목적, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정	1.83
-------------------	-------------

6) 공시지가기준법에 의한 토지가격의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	219,500	1.00683	1.000	0.893	1.83	361,155	361,000
2	219,500	1.00683	1.000	0.900	1.83	363,986	364,000
3	219,500	1.00683	1.000	0.330	1.83	133,461	133,000
4	219,500	1.00683	1.000	0.330	1.83	133,461	133,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법 적용

상기 공시지가기준법에 의한 가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황과 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1) 거래사례선정

(1) 거래사례 선정내역

[자료출처:국토교통부 실거래자료]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	(건물포함) 거래단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
#㉓	매노동 6○	대	토지:376 건물:92.23	자연 녹지	주거용	505,319	190,000,000	2022.05.02.
▶ 적정 토지가격 배분 ◀								
①	토지건물 거래가격		190,000,000원					
②	건물 추정 가격		@350,000원/㎡ x 92.23㎡ = 32,280,500원					
[건물 내역] 주택 69.42㎡, 부속22.81㎡ / 목조 / 사용승인 1970년 통상적인 경제적 내용년수 만료된 건물이며, 관리상태 감안하여 관찰감가법 적용함.								
③	토지단가[(①-②)/토지면적]		@419,467원/㎡					

(2) 거래사례 선정사유

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상물건과 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근거리 소재하고, 비교적 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 있는 상기 사례를 비교거래사례로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시에 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

기 간	변동률	비 고	
대전광역시 서구 녹지지역 (22.05.02~24.09.09)	2.298	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.089	
		2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.353	
		2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.104	
		2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.186	
		2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.199	
		2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.027	
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.248	
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.032	
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.423	
		2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.615	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.052	
		$(1 + 0.00089 * 30/31) * 1.00353 * 1.00104 * 1.00186 * 1.00199 * 1.00027 * 1.00248 * (1 - 0.00032) * 1.00423 * 1.00615 * (1 + 0.00052 * 40/31) \approx 1.02298$	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 지역요인

지역요인 비교는 사례가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

결정의견	거래사례와 대상토지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역 내에 소재하며, 대체로 동일 내지 유사한 가격형성 요인을 가지고 있는 바, 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교 [기호1]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 거래사례 대비 가로조건 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 거래사례는 접근조건 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반 등	1.00	본건은 거래사례 대비 환경조건 대체로 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이,형상 등	면적,접면너비,깊이, 부정형지,삼각지,자루형획지	1.00	본건과 거래사례는 획지조건 대체로 대등함.
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지		
	접면도로 상태	각지,2면획지,3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.82	지목 격차, 자연취락지구 여부 등을 감안하여 불리한 가격형성요인 격차를 행정적 조건으로 보정함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기타조건 대등함.
		기 타		
격차율 누계			0.820	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호2]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 거래사례 대비 가로조건 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의 성	1.00	본건과 거래사례는 접근조건 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반 등	1.00	본건은 거래사례 대비 환경조건 대체로 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이,형상 등	면적,접면너비,깊이, 부정형지,삼각지 자루형획지	0.90	각지여부, 과소획지 여부 등을 감안할 때 본건은 거래사례 대비 획지조건 열세임.
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지		
	접면도로 상태	각지,2면획지,3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.97	자연취락지구 여부 등을 감안하여 불리한 가격형성요인 격차를 행정적 조건으로 보정함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기타조건 대등함.
		기 타		
격차율 누계			0.873	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호3·4]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 거래사레 대비 가로조건 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 거래사레는 접근조건 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반 등	1.00	본건은 거래사레 대비 환경조건 대체로 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.33	본건은 대부분 도로로 이용중인 토지로, 불리한 형상격차, 이용상황 격차 등을 감안하여 획지조건으로 보정하였음.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 거래사레는 행정적조건 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기타조건 대등함.
		기 타		
격차율 누계			0.330	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 산정

기호	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	419,467	1.000	1.02298	1.000	0.820	351,867	352,000
2	419,467	1.000	1.02298	1.000	0.873	374,610	375,000
3	419,467	1.000	1.02298	1.000	0.330	141,605	142,000
4	419,467	1.000	1.02298	1.000	0.330	141,605	142,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/m ²)
1	361,000	352,000
2	364,000	375,000
3	133,000	142,000
4	133,000	142,000

2. 시산가액의 합리성 검토

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

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 있는 점을 고려하였으며, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 거래사례비교법에 의한 토지가액을 비교한 결과 공시지가 기준 가격의 적정성이 인정되는 바, 본건 토지에 대한 감정평가액은 주된 평가방법인 공시지가 기준법에 의한 가액으로 최종 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 감정평가액 결정

기호	단가(원/m ²)	공부면적(m ²)	감정평가액(원)
1	361,000	113	40,793,000
2	364,000	26	9,464,000
3	133,000	62	8,246,000
4	133,000	73	9,709,000
합 계		274	₩68,212,000원

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 매노동	56-2	전	자연녹지지역	113.0	113	361,000	40,793,000	
2	대전광역시 서구 매노동	56-3	대	자연녹지지역	26.0	26	364,000	9,464,000	
3	대전광역시 서구 매노동	56-5	전	자연녹지지역	62.0	62	133,000	8,246,000	현황 대부분 도로임.
4	대전광역시 서구 매노동	56-6	대	자연녹지지역	73.0	73	133,000	9,709,000	· 현황 대부 분 도로임. · 일부 타인 소유 제시외 건물 소재 하는 것으로 추정됨.
합 계								₩68,212,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 매노동 소재 '기성초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 소규모 공장, 농경지 등으로 형성된 도심외곽지역으로 제반 입지여건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량을 통한 진입 가능하며, 간선도로와의 접근성, 버스승강장과의 거리 및 운행빈도 등을 감안할 때 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 대체로 사다리형 토지이고, 나지상태임.
기호2 가장형 토지이고, 나지상태임.
기호3,4 부정형 토지이고, 대부분 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1 남측 및 서측으로 현황 포장도로와 접함.
기호2 서측으로 현황 포장도로와 접함.
기호3,4 본건이 현황 도로로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 성장관리계획구역(매노01(주거형)),
가축사육제한구역(2017-12-20)(일부제한구역 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

기호3,4는 공부상 지목 각각 '전·대'이나 현황 대부분 '도로'로 이용중임.

토지 감정평가 요항표

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

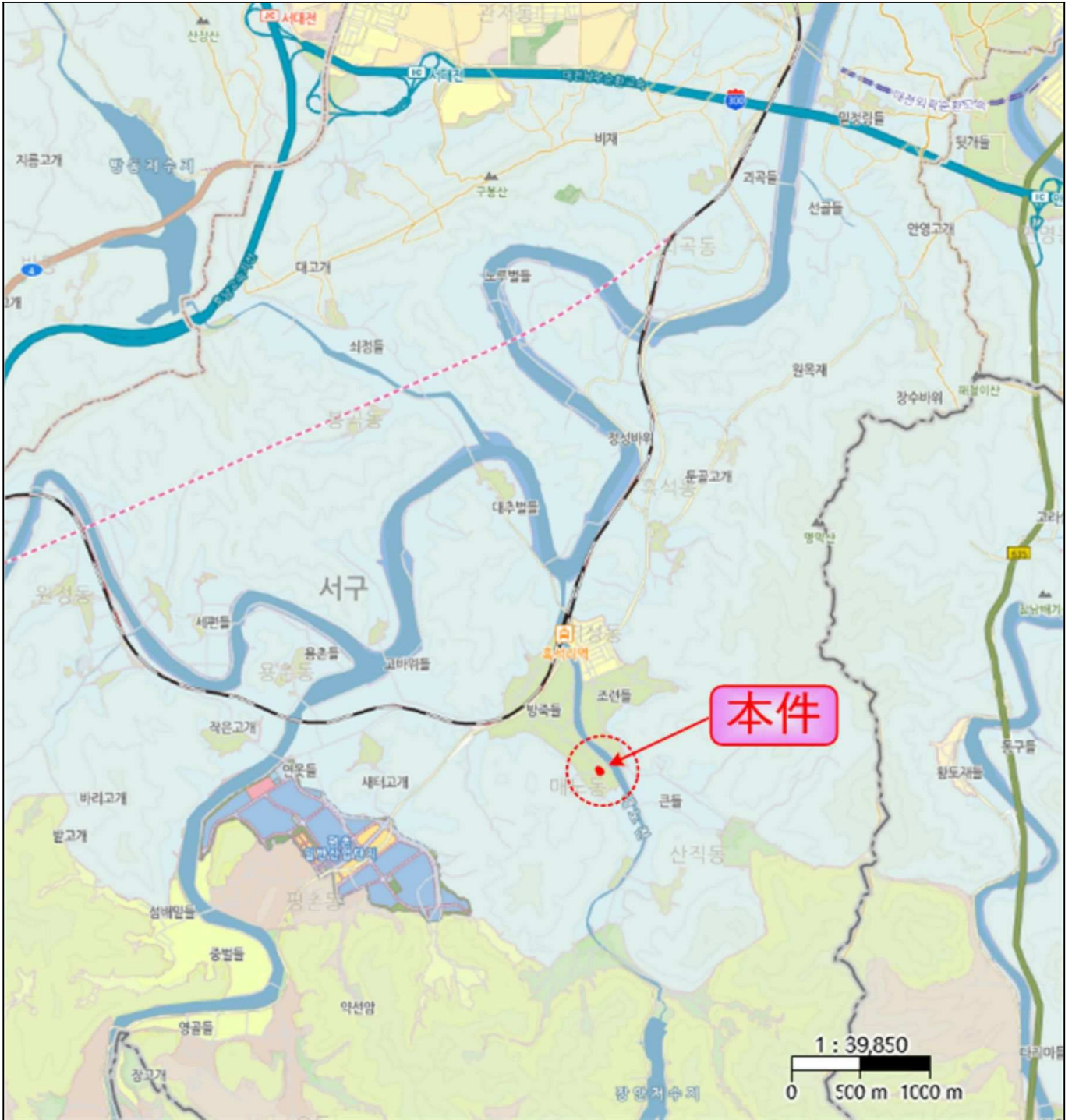
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



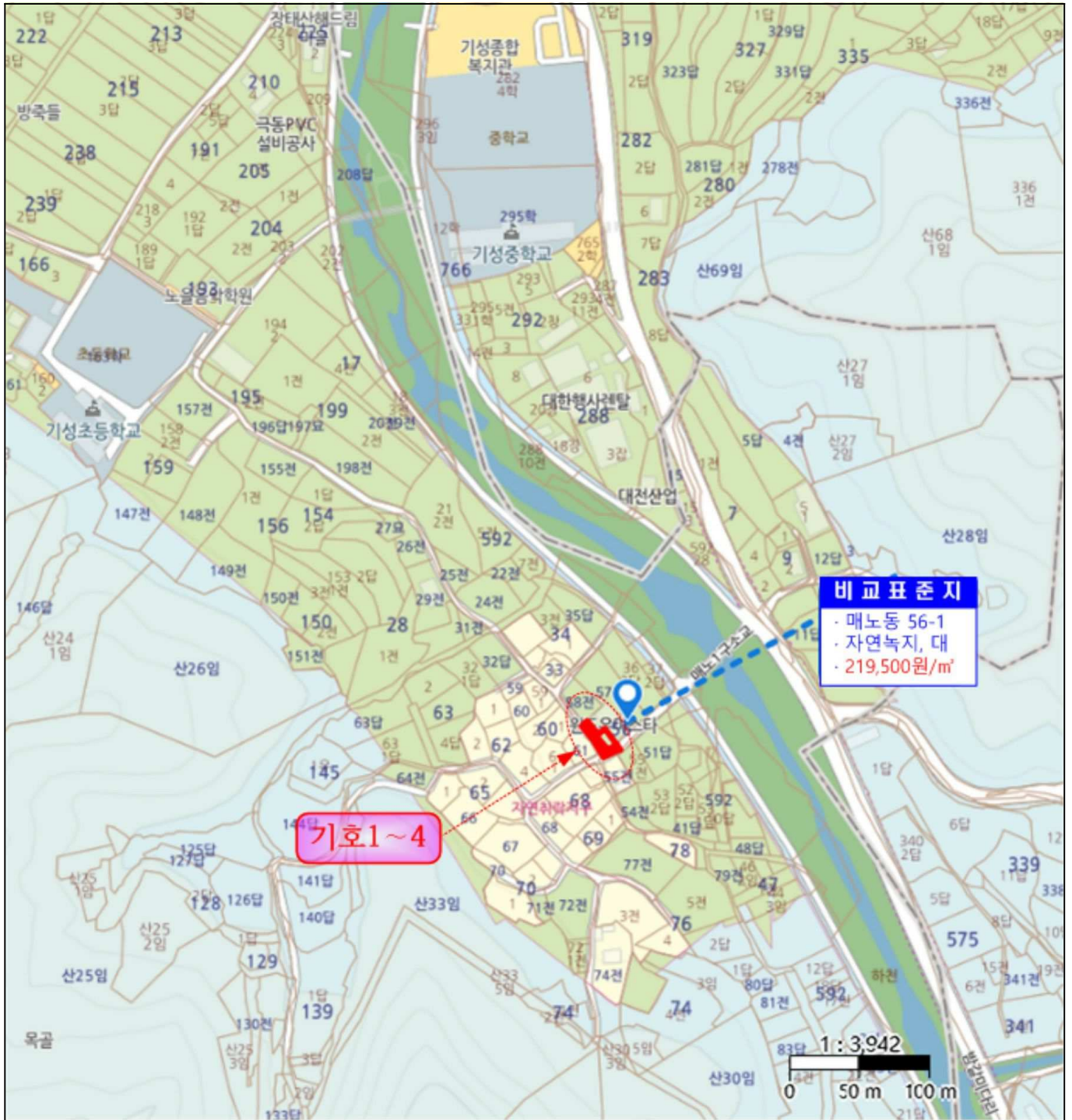
소재지	대전광역시 서구 매노동 56-2 外
-----	---------------------



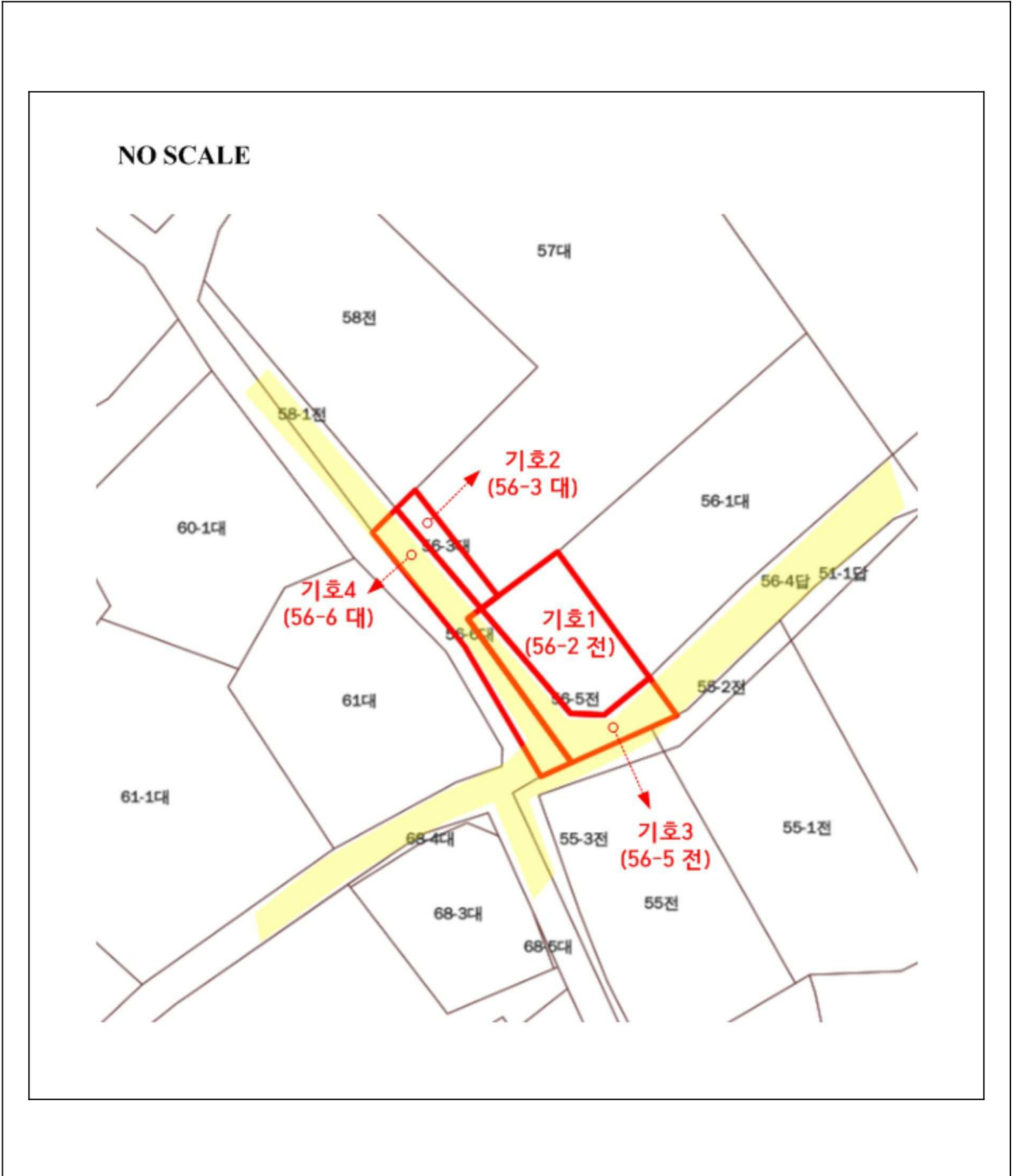
위치도



소재지 대전광역시 서구 매노동 56-2 외



지 적 개 황 도



사 진 용 지



본건 및 주변환경

사 진 용 지



북동측에서 촬영



북서측에서 촬영

사 진 용 지



기호4 중 타인소유 제시외건물 소재하는 것으로 추정되는 부분



기호4 중 타인소유 제시외건물 소재하는 것으로 추정되는 부분