

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김유경 소유물건(2025타경503624)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: DY252-102702

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)감정평가법인 대일감정원 대전충남지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 **장석봉** (인)
 (주)감정평가법인 대일감정원 대전충남지사 지사장 김근배 (서명또는인)

감정평가액 **이십억오천팔백팔십만원정 (₩2,058,800,000.-)**

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김유경 (2025타경503624)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 11. 07	2025. 11. 06 ~ 2025. 11. 07	2025. 11. 10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,147	토지	5,147	400,000	2,058,800,000
	이		하	여	백	
합계						₩2,058,800,000

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

심사자 : 감정평가사 **김근배** (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 유성구 하기동 소재 “송림마을5단지 e그리운아파트” 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 경매[대전지방법원]를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.11.07.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.11.06. ~ 2025.11.07.일자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

II. 감정평가 방법의 적용 및 감정평가액의 산출 의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 지상에 소재하는 비닐하우스는 규모 등으로 보아 철거 및 이전이 용이하여, 감정평가에서 제외하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
5. 본건 지상에 소재하는 용수시설 등은 거래관행시 일괄되어 거래되는 점 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
6. 본건 토지의 지적경계는 지적도면 및 충청남도 3차원공간정보시스템을 참고하여 개략적으로 확인하였으니, 정확한 지적경계 및 위치는 정밀측량을 필요하는 바, 경매진행시 참고 바람.

Ⅲ. 감정평가 조건

해당사항 없음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 산출근거 및 결정에 관한 의견

i. 토지가액 평가

1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	계산동 115-9	5,147	전	전	자연녹지, 개발제한	맹지	부정형 평지	104,500

2. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정 및 그 사유

가) 비교표준지 공시지가 선정

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	계획시설 (저축률)
A	발산리 354	1,240	전	전	자연 녹지, 개발 제한	세로 (불)	부정형 평지	150,000	-

나) 비교표준지 선정사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정(지가변동률)

(대전광역시 유성구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.30	1.647%	9월까지 누계
2025.10.01 ~ 2025.11.07	$0.001\% \times 38/30$	9월 지가변동률 : 0.001%
누 계	1.648% (1.01648)	$(1 + 0.01647) \times$ $(1 + 0.00001 \times 38/30)$

※ 시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 04월, 5월의 지가변동률이 발표되지 않아, 2025년 03월의 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

4) 개별요인 비교

당해 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.							

5) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도 로 교 통	평가단가 (원/ ㎡)	평가목적 기준시점
①	용계동 3**-**	4,018	답	전	자연 녹지, 개발 제한	세로 (가)	428,000	가사소송 2023.05.08
②	계산동 1**-*	7,359	전	전	자연 녹지, 개발 제한	세로 (가)	386,000	담보 2023.08.31

다) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가 정보체계)

기호	소재지	지목	이용 상황	매매(거래) 시점	단 가 (원/ ㎡)	용도지역	비 고
㉠	대전동 3**-*	답	전	2025.07.09	441,000	자연녹지, 개발제한	-
㉡	계산동 1**	전	전	2025.03.15	439,000	자연녹지, 개발제한	-
㉢	용계동 4**	전	전	2024.07.23	431,000	자연녹지, 개발제한	-

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 사례 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호(㉠)을 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

㉡ 산출방식

그 밖의 요인 보정치 = 거래사례 기준 표준지가액 / 표준지의 기준시점 현재가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉓ 그 밖의 요인 보정치 산정

※거래사례 기준 표준지가액

비교 표준지	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	㉑산정단가 (원/㎡)
A	사 례(㉔)	441,000	1.00	1.00499	1.00	0.950	421,041
-사정보정 : 비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. -시점수정 : 2025.07.09 ~ 2025.11.07 대전광역시 유성구 녹지지역 지가변동을 적용 -지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. -개별요인 : 비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.							
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	개별요인 격 차 율
		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

※표준지의 기준시점 현재가액

비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	㉒산정단가 (원/㎡)
표준지(A)	150,000	1.01648	152,472

※평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교표준지	평가사례기준 표준지가액㉑	표준지의 기준시점 현재가액㉒	산출보정치 (=㉑/㉒)
표준지(A)	421,041	152,472	2.761

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
계산동 114	사례(@)	2.76	1

6) 토지 단가의 결정

일련 번호	표준 지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	150,000	1.01648	1.00	0.950	2.76	399,782	400,000

7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	400,000	5,147	2,058,800,000	-

3. 거래사례비교법

1) 인근 거래(매매) 사례

인근의 거래(매매) 사례를 분석하여 관련법령 및 판례 등에 근거할 때 적정하게 거래(매매)된 것으로 사료되는 다음의 거래(매매) 사례를 선정하였음.

2) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	이용 상황	매매(거래) 시점	단 가 (원/㎡)	용도지역	비 고
㉠	계산동 1**	전	전	2025.03.15	439,000	자연녹지, 개발제한	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래 사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호(㉔)를 선택함.

3) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정요인 없음. (1.00)

4) 시점수정

사례 기호	기 간	용도지역	지가변동률(%) (시점수정치)
㉔	2025.03.15 ~ 2025.11.07	대전광역시 유성구 녹지지역	1.271% (1.01271)

5) 지역요인 비교

본건과 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

6) 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	㉔	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
본건은 사례 대비 접척지조건(면적 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 토지 단가의 결정

일련 번호	사 례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가						
1	㉞	439,000	1.00	1.01271	1.00	0.980	435,688	436,000

8) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	436,000	5,147	2,244,092,000	-

VI. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
공시지가기준법	2,058,800,000	-
거래사례비교법	2,244,092,000	-

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지 감정평가액의 결정

본건은 경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	400,000	5,147	2,058,800,000	공시지가 기준법

토지건물 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 유성구 계산동	115-9	전	(자연녹지 지역, 개발 제한구역)	5,147	5,147	400,000	2,058,800,000	
합 계								₩2,058,800,000.-	
				이	하	여	백		

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 유성구 계산동 소재 "계산동 마을회관" 서측 인근에 위치하며 주위환경은 단독주택, 농경지 및 자연림 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근으로 차량통행이 빈번한 간선도로 및 시내버스정류장 등이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 인접필지를 통해 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 개발행위허가제한지역, 가축사육제한구역(2022-07-26)(일부제한구역 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 토지거래계약에관한허가구역(대전 나노·반도체 국가산업단지)

(6) 제시목록 외의 물건

"감정평가액의 산출근거 및 결정 의견" 참조.

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) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음.

광역위치도



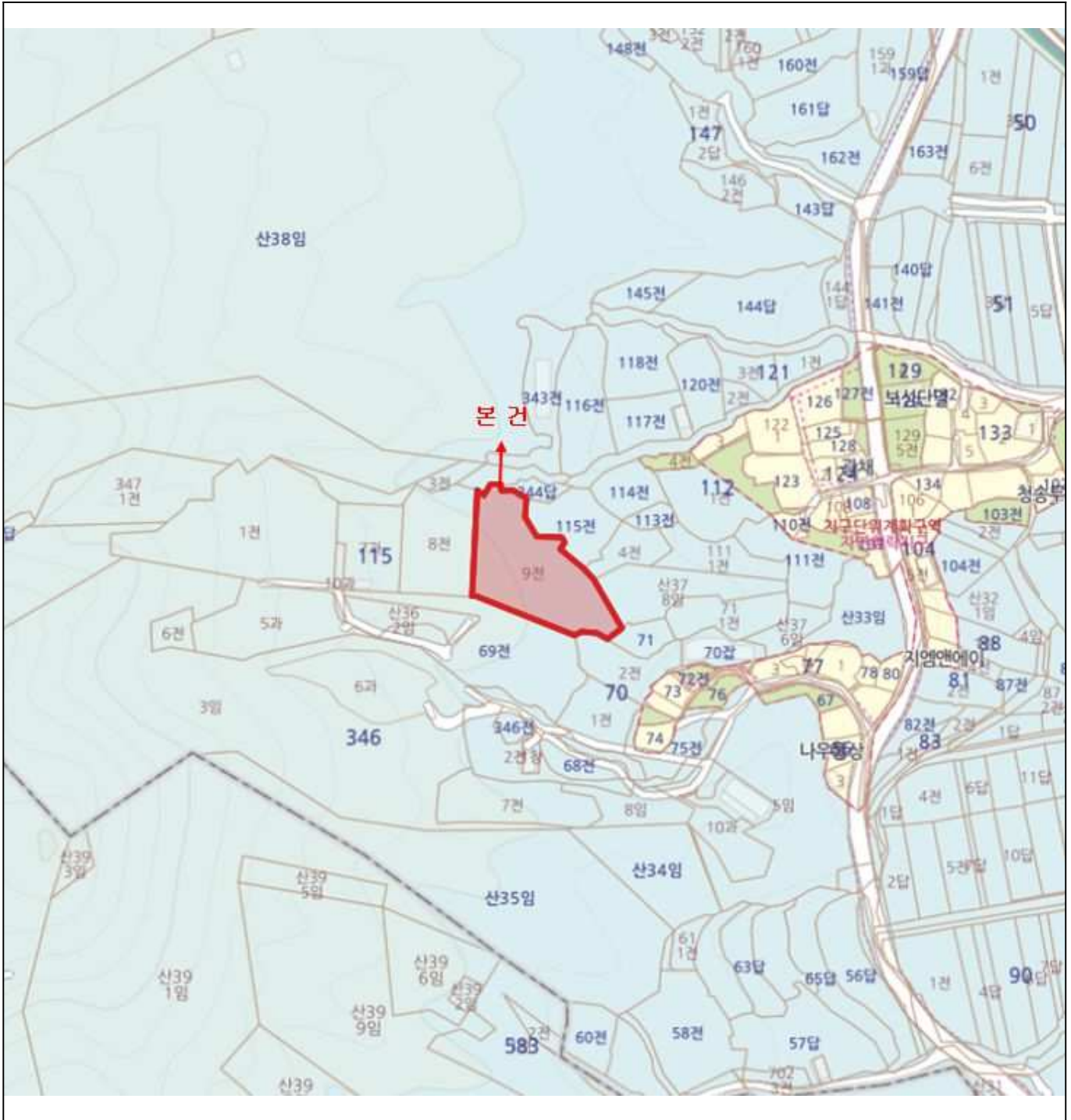
소재지	대전광역시 유성구 계산동 115-9
-----	---------------------



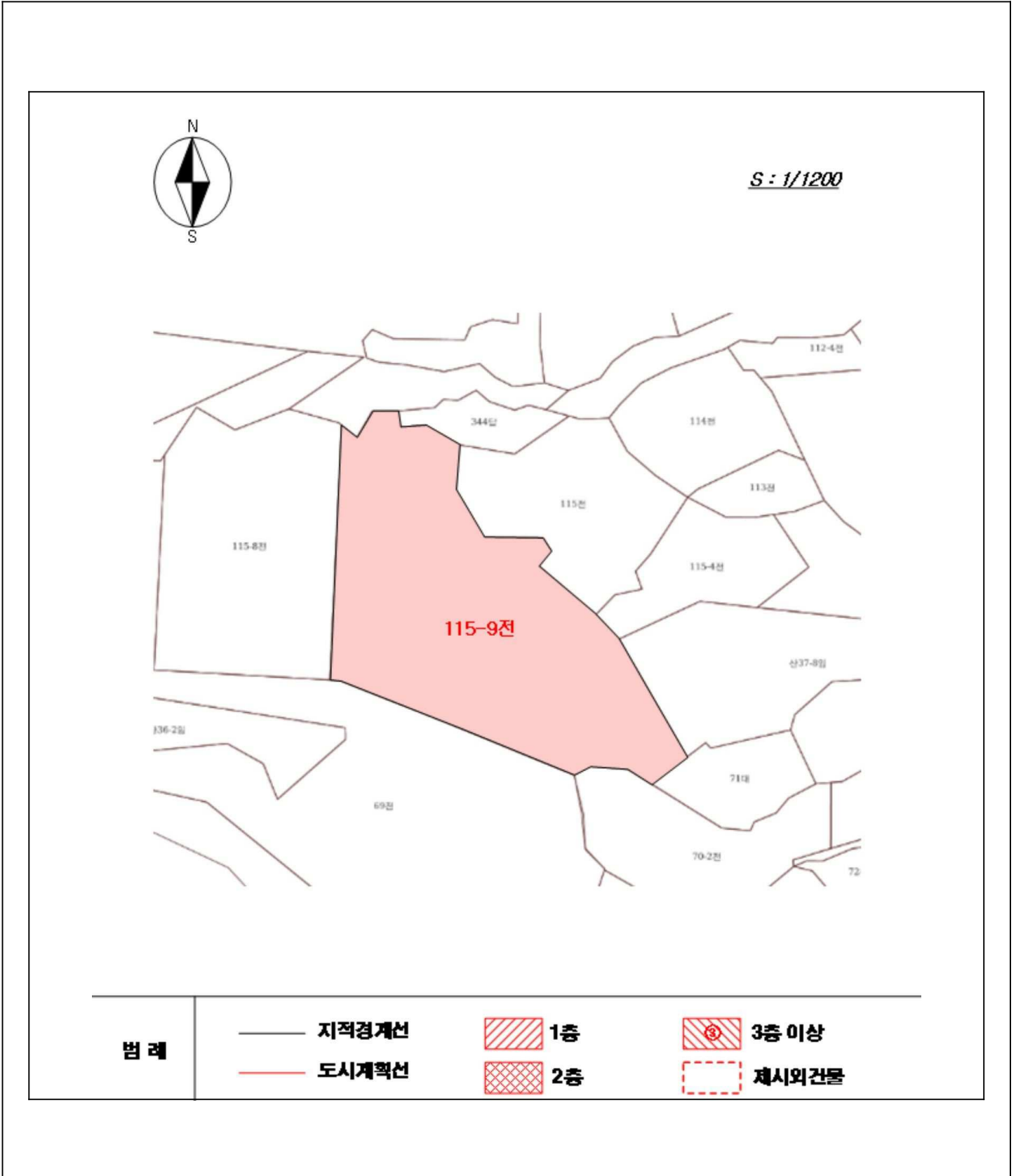
위치도



소재지 대전광역시 유성구 계산동 115-9



지 적 도









수수료 청구서

(전화: 042-721-0330, FAX: 042-721-0334)

문서번호 : DY252-102702

수 신 : 대전지방법원 사법보좌관 김수경 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.28 자 귀 제 『 2025타경503624 』 호로

의뢰하신 『 대전광역시 유성구 계산동 115-9 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고	
평 가 수 수 료	1,633,632		
실	여 비	213,600	(1,195,000+1,058,800,000 x 8/10,000)x 0.8배 ≒ 1,633,632 토지이용계획확인서(1,000) ※기타실비 사진6장 x 2,000원 x 1부=12,000원
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	1,000	
	기타 실비	12,000	
비	소 계	226,600	
특 별 용 역 비	-		
공 급 가 액	1,860,000	1,000원 미만 절사	
부 가 세	186,000		
합 계	2,046,000		
기납부 착수금	-		
정 산 청 구 액	2,046,000		

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

※ 하나은행 : 604-910003-27404

(주)감정평가법인 대일감정원 대전충남지사
지사장 김근배