

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 송영 소유물건(2025타경503864)

의뢰인 : 대전지방법원  
사법보좌관 김수경

감정서번호 : A1R1251201006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)에이원감정평가법인 충남대전지사

TEL. 041-555-0554 FAX. 041-555-0556

## (토지) 감정평가표

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

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

감정평가사

지사장

백일홍

(인)

정채봉

(인)

감정평가액	사천삼백사십육만구천사백원정 (₩43,469,400.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가 목적		경매	
제출처	대전지방법원 경매7계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	송영 (2025타경503864)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 12. 10		2025. 12. 01 ~ 2025. 12. 10	2025. 12. 10
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	1,418	토지	1,418	-	43,169,400
	제시외 수목	(1식)	제시외 수목	1식	-	300,000
		이	하	여	백	
합계						₩43,469,400.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	백일홍				(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 동구 삼괴동 소재 '월계교차로' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 경매7계의 경매 진행을 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 10일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 1일 ~ 2025년 12월 10일에 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. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.
- ② 본건 기호(2) 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 제시외 수목(자두나무 등)이 식재되어 있으며, 제시외 수목은 수종, 규격, 수령, 식수면적, 생육상태 및 현상, 이식의 정도 등 수목의 가격형성 제반 요인을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였으니 참고하시기 바랍니다.
- ③ 본건 기호(2) 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 분묘가 소재하는 바, 분묘로 인해 토지의 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 토지가격을 감정평가명세표 비교란에 별도 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.
- ④ 본건 토지의 정확한 위치 및 경계확인은 별도의 측량 등이 요구되오니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 동구 삼괴동 21 외 3필지	
토 지	용도지역	개발제한구역
	이용상황	자연림, 전
	지 목	임야, 전
	면 적	1,418 m <sup>2</sup>



# 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 <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	동구 삼괴동 21	562	임야	자연림	개발제한	맹지	부정형 완경사지	10,300
2	동구 삼괴동 25	83	전	과수원 및 일부 묘지	개발제한	맹지	사다리 완경사지	35,000
3	동구 삼괴동 27	446	전	전 및 자연림	개발제한	맹지	사다리 완경사지	24,500
4	동구 삼괴동 268	327	임야	자연림	개발제한	맹지	부정형 급경사지	12,200

#### (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.

일련번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	동구 삼괴동 산7-1	90,545	임	자연림	개발제한	맹지	부정형 환경사지	1,990
B	동구 삼괴동 149	2,155	전	전	개발제한	맹지	부정형 환경사지	52,100

#### 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 녹지	0.737	대전광역시 동구 (25.01.01~25.12.10 ) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.640 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.075  $( 1 + 0.00640 ) * ( 1 + 0.00075 * 40/31 ) \approx 1.00737$
B 녹지	0.737	대전광역시 동구 (25.01.01~25.12.10 ) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.640 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.075  $( 1 + 0.00640 ) * ( 1 + 0.00075 * 40/31 ) \approx 1.00737$

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 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

■ 임야지대 [기호(1) / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.55	본건은 비교표준지 대비 지세 등 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.550	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [기호(2) / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 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, 용자금 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)			0.950	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [기호(3) / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 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	0.85	본건은 비교표준지 대비 경사 등 획지조건에서 열세함.
		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 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.808	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [기호(4) / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.80	본건은 비교표준지 대비 임도의 배치 등 접근조건에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	본건은 비교표준지 대비 지세 등 자연조건 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.960	-

## 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/㎡)	기타
기호(1,4)	마을주변 야산지대	맹지	12,000 선 내외	개발제한
기호(2,3)	마을주변 농경지대	맹지	45,000 선 내외	개발제한

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 <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	남월동 000-000	21,568	개발제한	임야 자연림	2025.07.21	법원경매	8,490	-
(2)	삼괴동 000-000	588	개발제한	답 전	2024.10.31	일반거래	76,000	-
(3)	장척동 000-000	2,116	개발제한	전 전	2025.01.24	법원경매	43,000	-
(4)	소호동 000-000	6,972	개발제한	전 전	2025.04.23	법원경매	37,600	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	소호동 000-000	개발제한 임야/자연림	80,000,000원 (@ 9,166원/m <sup>2</sup> )	2024.12.21 -	8,727m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 80,000,000원 / 8,727m <sup>2</sup> ≒ 9,166원/m <sup>2</sup>				
#2	소호동 000-000	개발제한 답/답	31,000,000원 (@ 78,085원/m <sup>2</sup> )	2025.05.29 -	397m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 31,000,000원 / 397m <sup>2</sup> ≒ 78,085원/m <sup>2</sup>				
#3	상소동 000-000	개발제한 임야/토지임야	22,000,000원 (@ 32,448원/m <sup>2</sup> )	2024.10.03 -	678m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 22,000,000원 / 678m <sup>2</sup> ≒ 32,448원/m <sup>2</sup>				
#4	상소동 000-000	개발제한 전/전	110,000,000원 (@ 73,284원/m <sup>2</sup> )	2023.05.02 -	1,501m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 110,000,000원 / 1,501m <sup>2</sup> ≒ 73,284원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	대전 동구 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	544,966,000	287,691,000	52.8	13	4	30.8
전	1,525,038,330	734,641,000	48.2	22	4	18.2

(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 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	8,490	1.00331	1.000	1.000	8,518	4.249	4.24
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)		
	1,990	1.00737	-	-	2,005		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2025.07.21 ~ 2025.12.10, 동구 녹지지역) : 0.331% (1.00331)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)는 대체로 유사함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	76,000	1.00741	1.000	0.998	76,410		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	1.455	1.45
	52,100	1.00737	-	-	52,484		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.10.31 ~ 2025.12.10, 동구 녹지지역 ) : 0.741% (1.00741)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세하고, 경사 등 획지조건에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998

<sup>5)</sup>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 <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	1,990	1.00737	1.000	1.550	4.24	13,174	13,000	임야지대
2	B	52,100	1.00737	1.000	0.950	1.45	72,296	72,000	농경지대(전)
3	B	52,100	1.00737	1.000	0.808	1.45	61,490	61,000	농경지대(전)
4	A	1,990	1.00737	1.000	0.960	4.24	8,159	8,200	임야지대

※ 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,#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동구 소호동 000-000	개발제한 임/자연림	80,000,000원 (@ 9,166원/m <sup>2</sup> )	2024.12.21 -	8,727m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 80,000,000원 / 8,727m <sup>2</sup> ≒ 9,166원/m <sup>2</sup>				
#2	동구 소호동 000-000	개발제한 답/답	31,000,000원 (@ 78,085원/m <sup>2</sup> )	2025.05.29 -	397m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 31,000,000원 / 397m <sup>2</sup> ≒ 78,085원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 사정보정

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

### 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 녹지	0.735	대전광역시 동구 (24.12.21~25.12.10 ) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.006 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 0.640 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.075  $( 1 - 0.00006 * 11/31 ) * ( 1 + 0.00640 ) * ( 1 + 0.00075 * 40/31 ) \approx 1.00735$
#2 녹지	0.434	대전광역시 동구 (25.05.29~25.12.10 ) 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.064 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.045 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.080 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.049 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.081 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.075  $( 1 + 0.00064 * 3/31 ) * ( 1 + 0.00045 ) * ( 1 + 0.00080 ) * ( 1 + 0.00049 ) * ( 1 + 0.00081 ) * ( 1 + 0.00075 ) * ( 1 + 0.00075 * 40/31 ) \approx 1.00434$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 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

■ 임야지대 [기호(1) / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.50	본건이 사례 대비 지세 등 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.500	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [기호(2) / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 취락과의 접근성에서 우세하나, 농로의 상태에서 열세하여 종합적으로 열세함.
		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, 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)			0.950	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [기호(3) / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 취락과의 접근성에서 우세하나, 농로의 상태에서 열세하여 종합적으로 열세함.
		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	0.85	본건이 사례 대비 경사 등 획지조건에서 열세함.
		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)			0.808	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [기호(4) / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.80	본건이 사례 대비 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	본건이 사례 대비 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.920	-

## 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 <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	9,166	1.000	1.00735	1.000	1.500	13,850	14,000
2	#2	78,085	1.000	1.00434	1.000	0.950	74,502	75,000
3	#2	78,085	1.000	1.00434	1.000	0.808	63,366	63,000
4	#1	9,166	1.000	1.00735	1.000	0.920	8,494	8,500

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	13,000	14,000	-
2	72,000	75,000	-
3	61,000	63,000	-
4	8,200	8,500	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「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	43,169,400
	합 계	43,169,400

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

.

## (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 삼괴동	21	임야	개발제한구역 자연녹지지역	562	562	13,000	7,306,000	
2	"	25	전	개발제한구역 자연녹지지역	83	83	72,000	5,976,000	제시외 수목 및 분묘 소재 소유권 제한시, @50,000원/㎡ (4,150,000)
3	"	27	전	개발제한구역 자연녹지지역	446	446	61,000	27,206,000	
4	"	268	임야	개발제한구역 자연녹지지역	327	327	8,200	2,681,400	
<b>소 계</b>								<b>₩43,169,400</b>	
ㄱ	(제시외 대전광역시 동구 삼괴동	수목) 25 위 지상	수목	자두나무 등	(1식)	1식	-	300,000	
<b>소 계</b>								<b>₩300,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩43,469,400.-</b>	
				이	하	여	백		

## 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

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 동구 삼괴동 소재 '월계교차로' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로 주위는 농경지 및 주택, 자연림 등이 소재하는 국도주변 삼림지대 및 마을주변 농경지대로서, 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건 인근까지만 차량접근이 가능하며, 인근에 시내 버스정류장이 소재하여 제반교통상황은 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

기호(1,4) : 대체로 부정형의 완경사지로서, 현황 '자연림' 상태임.

기호(2) : 대체로 사다리형의 완경사지로서, 현황 '과수원 및 일부 묘지' 로 이용 중임.

기호(3) : 대체로 사다리형의 완경사지로서, 현황 '전 및 자연림'으로 이용 중임.

### (4) 인접 도로상태

본건은 지적상 '맹지'로 인접 필지를 통해 진출입이 가능함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,4) : 도시지역, 자연녹지지역(2024-09-26)(자연녹지지역)  
가축사육제한구역(2012-03-15)(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
개발제한구역(2024-03-22)(개발제한구역)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,  
공익용산지<산지관리법>임.

## 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) |                |

기호(2,3) : 도시지역, 자연녹지지역(2024-09-26)(자연녹지지역)  
가축사육제한구역(2012-03-15)(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
개발제한구역(2024-03-22)(개발제한구역)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>임.

### (6) 제시목록 외의 물건

1) 본건 기호(2) 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 제시외 수목(자두나무 등)이 식재되어 있으며, 제시외 수목은 수종, 규격, 수령, 식수면적, 생육상태 및 현상, 이식의 정도 등 수목의 가격형성 제반 요인을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였으니 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 기호(2) 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 분묘가 소재하는 바, 분묘로 인해 토지의 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 토지가격을 감정평가명세표 비교란에 별도 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

### (7) 공부와의 차이

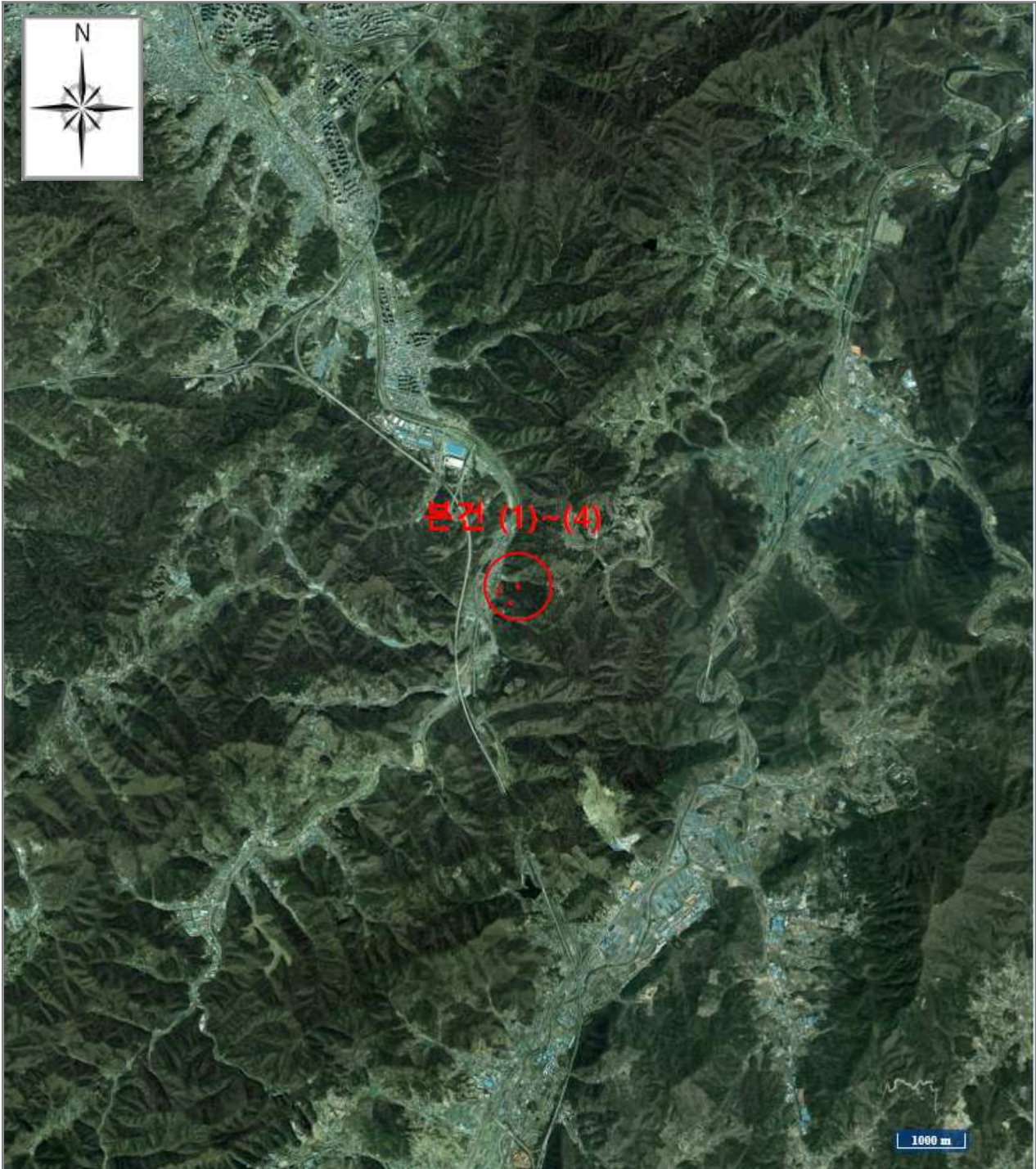
없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

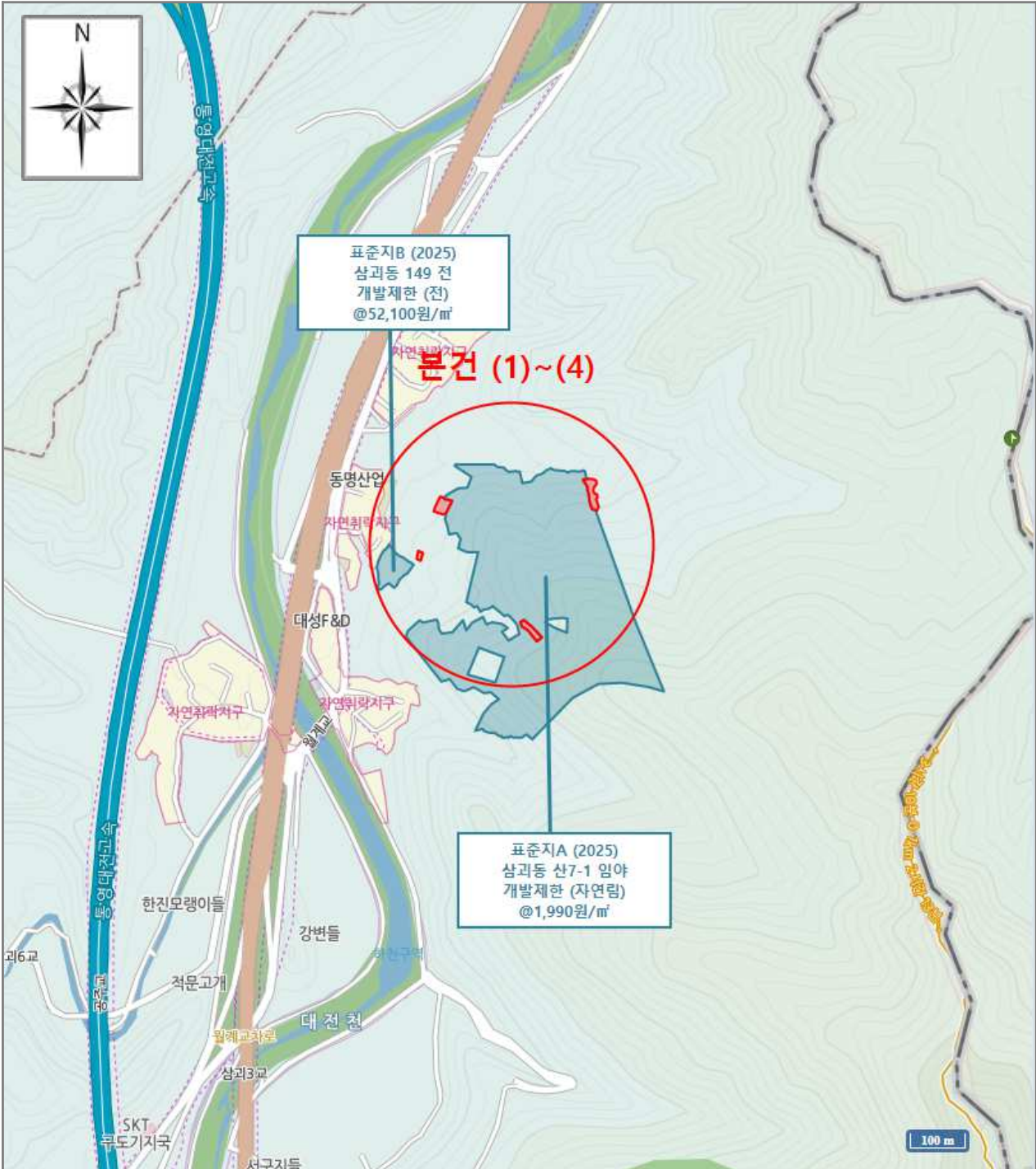
소재지	대전광역시 동구 삼괴동 21 외
-----	-------------------



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

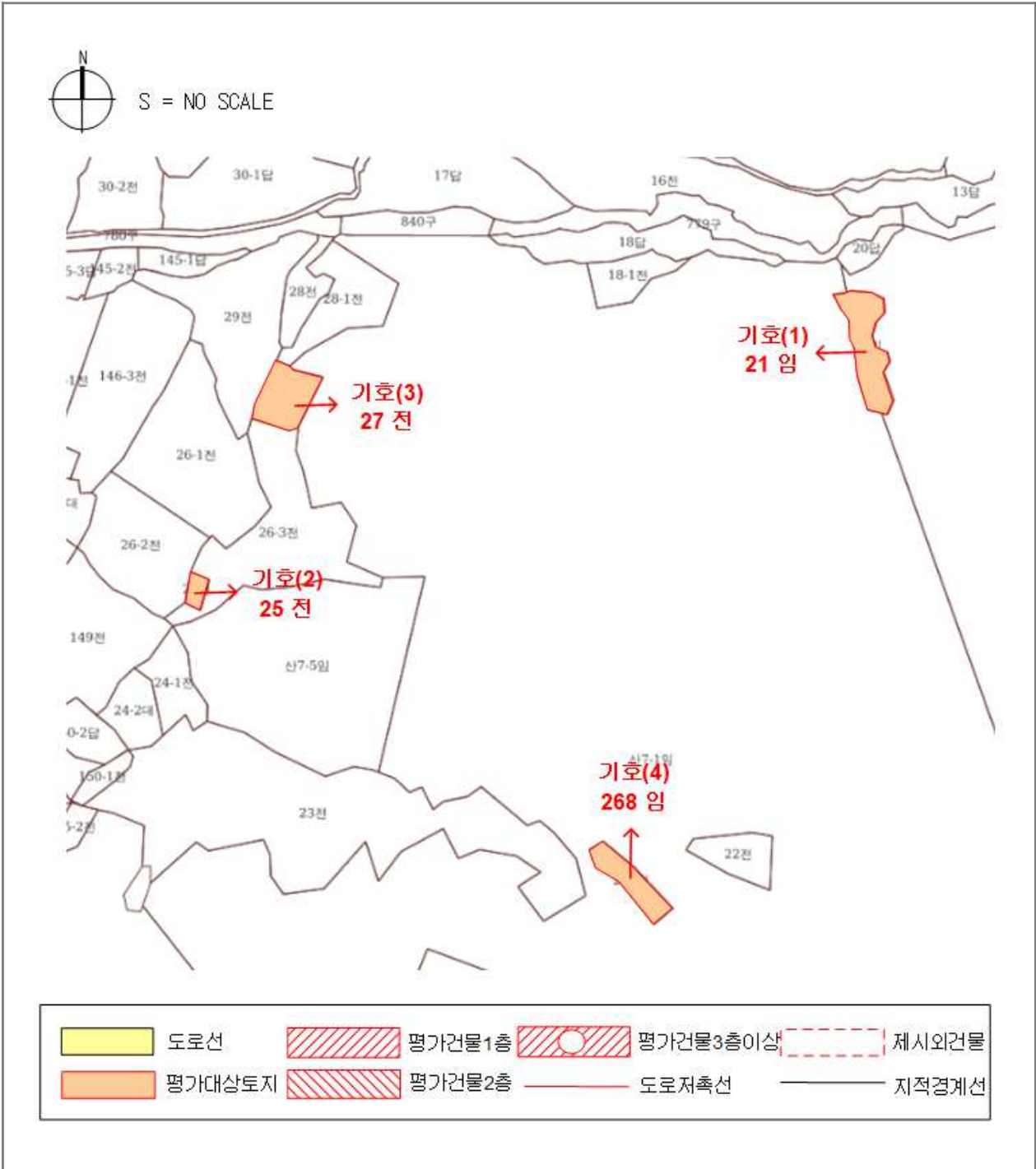
# 상세 위치도

소재지	대전광역시 동구 삼괴동 21 외
-----	-------------------



# 지적 및 건물개황도

소재지	대전광역시 동구 삼괴동 21 외
-----	-------------------



# 사 진 용 지

소재지

대전광역시 동구 삼괴동 21 외



기호(1) 근경(북측에서 촬영)



기호(1) 전경(북측에서 촬영)

# 사 진 용 지

소재지

대전광역시 동구 삼괴동 21 외



기호(2) 전경(북서측에서 촬영)



기호(2) 전경(남서측에서 촬영)

# 사 진 용 지

소재지

대전광역시 동구 삼괴동 21 외



기호(3) 전경(북서측에서 촬영)



기호(3) 전경(남서측에서 촬영)

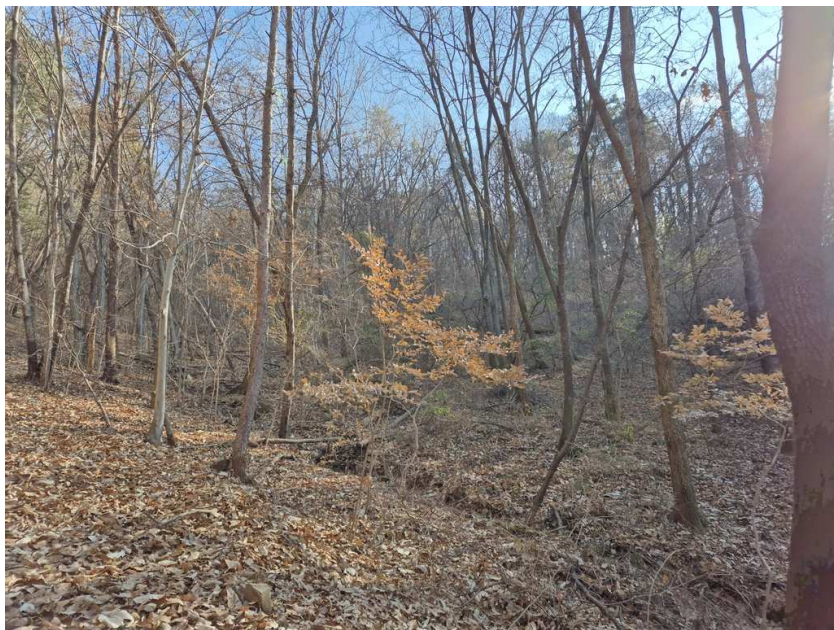
# 사 진 용 지

소재지

대전광역시 동구 삼괴동 21 외



기호(4) 원경(북서측에서 촬영)



기호(4) 전경(북서측에서 촬영)

# 사 진 용 지

소재지

대전광역시 동구 삼괴동 21 외



기호(2) 지상 제시외 분묘



기호(2) 지상 제시외 수목

# 회 보 서

우)31163 충청남도 천안시 서북구 검은들3길 34 502호(불당동, 두성빌딩)  
E-Mail : AONE15@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-555-0554  
FAX. 041-555-0556

문서번호 : A1R1251201006호

시행일자 : 2025. 12. 10

수 신 : 대전지방법원  
사법보좌관 김수경

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)에이원감정평가법인 충남대전지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.12.01자 귀 제 2025타경503864호로 의뢰하신 『대전광역시 동구 삼괴동 21 외 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부 끝.

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : A1R1251201006

대전지방법원 사법보좌관 김수경 귀하

의뢰번호 : 2025타경503864

사십구만일천칠백원정 (₩491,700.-)

2025-12-01 일자 귀 제 『 2025타경503864 』 호로 의뢰하신 『 송영 소유물건(2025타경503864) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나.여비	138,400	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	9,400	
임대차조사비	-	
기타 실비	10,000	
특별용역비	-	
소계	157,800	
수수료합계(공급가액)	447,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	44,700	
총계	491,700	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	491,700	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(A1R1251201006)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)에이원감정평가법인충남대전지사 사업자등록번호 : 168-85-00190

★계좌번호★

신한은행  
100-031-055360

예금주 【 (주)에이원감정평가법인충남대전지사 】

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

지사장 백일홍

( TEL. : 041-555-0554 FAX. : 041-555-0556 )