

# 감정평가서

건명	주식회사 다사산업개발 소유물건(2023타경11699)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 빈중복
감정서번호	2312-01-12

## (토지및건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

최장근

감정평가액	이십육억오천삼백육십일만구천삼백이십원정(W2,653,619,320.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 빈중복		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 다사산업개발 (2023타경11699)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.01.03	2023.12.29 ~ 2024.01.03	2024. 01. 08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	447.1	토지	447.1	2,564,000	1,146,364,400
	건물	676.92	건물	676.92	-	1,507,254,920
		이	하	여	백	
합계					W2,653,619,320	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 감정평가는 대전광역시 서구 갈마동 소재 “대전일보사” 남측 인근에 위치하는 건물·토지에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 본건 평가대상물건의 개요

#### 가. 본건 평가대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (23년. 원/㎡)
1	갈마동 297-32	대	447.1	주상용	2종일주	소로한면	세장형 평지	958,300

#### 나. 본건 평가대상 건물의 개요

일련 번호	소재지·도로명주소	구조	층수	공부상 연면적(㎡)
2	대전광역시 서구 갈마동 297-32 대전광역시 서구 신갈마로211번안길 9	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	4층	676.92

### 3. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 가격조사 완료일자인 2024.01.03일을 기준시점으로 하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 권리상태·물적 제반 사항 등에 대하여는 2023.12.29.~2024.01.03.에 조사하였습니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치 결정

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반 이론에 의하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

에 따라 시장가치를 기준으로 하였습니다.

## 2. 감정평가조건

### 가. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

#### 가. 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제 11조)

감정평가방식은

원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

비교방식 : 거래사례비교법·임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식  
및 공시지가기준법

수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식이 있습니다.

#### 나. 대상물건 가액을 산정하는 감정평가방법

대상물건 가액을 산정하는 감정평가 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,

「부동산가격공시에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 감정 평가의 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 공시지가기준법(토지가액 평가방법), 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지·건물에 대한 감정평가방법 규정

가. 「부동산가격공시에 관한 법률」 제9조는 감정평가법인 등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다고 규정하고 있고

나. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에서는 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용 가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하나, 다만 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있으며

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에서는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에서는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하도록 규정하고 있고

마. 또한 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정에 대하여 규정하고 있는 바 그 내용은

「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가 하도록 하고 있고 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 위의 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 원가방식, 비교방식, 수익방식의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하도록 규정하고 있고

위에 따른 검토 결과 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

## 3. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」·「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」·감정평가에 관한 제규정·감정평가 일반

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

이론 등과 인근 평가전례가격, 거래사례가격, 가격수준 등을 종합참작하여 평가하였습니다.

## 나. 주된 감정평가방법

본건 토지는 「감정 평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법과 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산 가액의 합리성을 검토하여 적정하다고 판단되는 가액을 적용하여 평가하였고, 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하여 평가하였습니다.

## 다. 다른 감정평가방법의 적용 여부

본건 토지는 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의하여 합리성을 검토 하였으며 본건 토지의 특성상 다른 감정평가방법인 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 원가법 및 수익환원법에 의한 시산단가 및 시산가액의 검토는 생략하였고, 본건 건물의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 주된 감정평가 방법 이외의 다른 감정평가 방법에 의한 시산단가 및 시산가액의 검토는 생략하였습니다.

## 라. 본건 토지의 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 위치·부근의 상황·입지조건·교통의 편부·일조·지세·방위·접근조건·형상·이용 상태·효용성 등을 감안하였습니다.

## 마. 본건 건물의 감정평가방법

- (1) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.
- (2) 본건 건물은 구조·사용자재·시공의 정도와 질·부대설비 상황 등을 감안한 원가법으로 평가하였습니다.
- (3) 본건 건물의 발코니, 확장형 발코니, 옥상(건축물 현황도의 옥상 중 다용도실 등으로 이용 중인 부분), 4층 위 누다락, 엘리베이터기계실 등은 건물에 포함하여 평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지가액(단가) 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 가액 산정

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 가액 산정

##### 가. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 및 공시지가

(공시기준일: 2023. 01. 01)

번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	갈마동 300- 6	544.7	대	다세대	2종일주	소로한면	세장형 평지	958,300

##### (2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 비교 가능한 위의 표준지를 선정하였습니다.

##### 나. 시점수정

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

##### 대전광역시 서구 주거지역 지가변동률

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01.~ 2023.11.30	0.654%	11월까지 누계
2023.11.01.~ 2023.11.30	0.153%	11월 변동분
누 계 (2023.01.01.~ 2024.01.03)	0.829% (1.00829배)	$(1+0.00654) \times (1+0.00153 \times 34/30)$ ≒ 1.00829

※ 2023.12.01.~ 2024.01.03일까지의 지가변동률은 2023년 12월·2024년 01월 지가변동률이 고시되지 아니하여 2023년 11월 지가변동률을 일할 계산하여 적용하였습니다.

##### 다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

##### 라. 개별요인 비교

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## (2) 개별요인비교치

기호	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율
1	본건 토지 (1)	1.00	1.01	1.01	1.07	1.00	1.00	1.092
	비교표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지에 비하여 접근조건, 환경조건, 획지조건 우세함							

### 마. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누1930, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

수준을 적정하게 반영하기 위하여 평가전례·방매사례·인근지 시세 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

## (1) 산식

사례기준 비교표준지가격 : 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

기준시점 비교표준지가격 : 공시지가 x 시점수정

## (2) 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	갈마동 300-00	대	378.4	3종일주	2,983,000	경매 2023- 11- 08
2	갈마동 200-00	대	447.3	2종일주	2,578,000	경매 2023- 11- 24
3	갈마동 200-00	대	447.1	2종일주	2,570,000	경매 2023- 12- 07

## (3) 인근지역 유사토지 호가수준

인근 유사 토지의 호가 수준은 2,400,000원/㎡ ~ 2,700,000원/㎡ 정도로 조사됩니다.

## (4) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

### (가) 평가기준시점 현재 평가사례기준 비교표준지가격

#### 1) 비교사례 선정

위의 사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 평가사례 (3)을 사례로 선정하였습니다.

#### 2) 사정보정

평가사례는 경매평가로서 그 밖의 요인 보정치 결정시 이를 감안하였습니다.

#### 3) 시점수정치

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

평가사례 (3) 대전광역시 서구 주거지역(23.12.07~24.01.03) : 1.00143

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.153

$(1+0.00153*28/30) \approx 1.00143$

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

**4) 지역요인 비교**

평가사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

**5) 개별요인 비교**

**가) 개별요인비교항목표**

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

**나) 개별요인비교표**

번호	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	비교표준지(A)	1.00	0.99	0.99	0.93	1.00	1.00	0.911
	평가사례 (3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건, 환경조건, 획지조건 열세함								

**6) 평가사례기준 비교표준지가격**

비교표준지	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격(원/㎡)
A	3	2,570,000	1.000	1.00143	1.000	0.911	2,344,618

**(나) 평가기준시점 현재 비교표준지가격**

비교표준지	비교표준지 공시지가	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
A	958,300	1.00829	966,244

**(다) 그 밖의 요인보정치 산정 및 결정**

비교표준지	사례	사례기준 비교표준지가격(①)	기준시점 비교표준지가격(②)	산정격차율 (①/②)
A	3	2,344,618	966,244	2.4265

위와 같이 평가사례로부터 그 밖의 요인 보정치가 산정되었으며 위의 제반 사항을 고려하고 공시지가와 시가와와의 균형 및 형평성 등을 종합 참작하여 143%(2.43)를 상향보정하는 것이 적정할 것으로 판단됩니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 전체 토지의 평균단가 산정

번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	958,300	1.00829	1.000	1.092	2.43	2,563,987	2,564,000
산식=공시지가x시점수정x지역요인x개별요인x그 밖의 요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)							

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
1	갈마동 297- 32	대	447.1	2,564,000	1,146,364,400

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

거래사례비교법이라 함은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말합니다.

### 가. 비교거래사례 선정

#### (1) 인근 유사물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

번호	소재지 지번	토지 지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원/㎡)	거래시점
		건물 용도				
가	갈마동 200-00	대	447.3	2종일주	2,318,400	2022- 06- 14
		다세대 외	671.68			
나	갈마동 200-00	대	447.1	2종일주	2,296,000	2022- 06- 14
		다세대 외	676.92			
다	갈마동 200-00	대	447.1	2종일주	2,296,000	2022- 06- 16
		다세대 외	676.92			

#### (2) 사례선정

위와 같이 본건 평가대상 토지 인근에 상당수의 거래사례가 있으나 거래사례 중 일부는 용도지역, 이용 상황 등이 상이하거나 다소 원거리에 소재하여 직접적인 비교가 불가능하여 위의 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하여 본건 평가대상토지와 직접적인 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래 사례 (다)를 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

**나. 사정보정**

거래사례는 거래일자로부터 장기간이 경과 되었고 거래 쌍방 당사자로부터 거래내용과 관련된 제반사항의 조사·분석이 불가능하여 위 (가.나.다)의 거래사례에 대하여 적정성 여부에 대하여 심도있게 탐문 조사하였으나 정확한 거래내용에 대한 조사가 불가능하여 부득이 사정보정은 하지 아니하였습니다.

**다. 시점수정**

거래사례 (다) 대전광역시 서구 주거지역(22.06.16~ 24.01.03) : 1.01423  
 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.264  
 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.298  
 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.279  
 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.144  
 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.027  
 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : - 0.191  
 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : - 0.100  
 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.654  
 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.153  
 $(1+0.00264*15/30)*(1+0.00298)*(1+0.00279)*(1+0.00144)*(1+0.00027)*(1-0.00191)*$   
 $(1-0.00100)*(1+0.00654)*(1+0.00153*34/30) \approx 1.01423$

**라. 지역요인 비교**

거래사례 토지는 본건 토지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

**마. 개별요인 비교**

**(1) 개별요인비교항목표**

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

**(2) 개별요인비교표**

번호	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	본건 토지 (1)	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.010
	거래사례 (다)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건 토지는 거래사례에 비하여 접근조건 우세함								

**바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정**

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

본건토지 번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,296,000	1.000	1.01423	1.000	1.010	2,351,958	2,352,000
산식=거래단가x사정보정x시점수정x지역요인x개별요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)							

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
1	갈마동 297- 32	대	447.1	2,352,000	1,051,579,200

### 3. 토지단가 결정

위와 같이 공시지가기준법에 의한 시산단가·시산가액 및 거래사례비교법에 의한 시산단가·시산가액이 산정 되었으며 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액과 거래사례비교법에 의하여 산정된 가액이 다소 차이가 있게 산정 되었으나 대체로 허용가능한 범위내에 속하고 있는 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 아래 가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

토지 번호	공시지가기준법		거래사례비교법		결정가액	
	단가	시산가액	단가	시산가액	단가	결정가액
1	2,564,000	1,146,364,400	2,352,000	1,051,579,200	2,564,000	1,146,364,400

### 4. 그 밖의 사항

없습니다.

## V. 건물가액(단가) 산출근거

### 1. 재조달원가 산정

가. 재조달 원가는 대상물건을 평가기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하는 것으로 대상물건을 일반적인 방법으로 생산 하거나 취득하는데 드는 비용으로 하였습니다.

나. 본건 건물의 재조달원가는 한국부동산연구원 발행 건축물재조달원가자료집 등을 기준

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

으로 생산자물가지수상승률 등을 감안한 간접법을 적용하여 결정하였습니다.

## 다. 건물 표준단가

### (1) 건축물 재조달원가 자료집(한국감정평가협회 2022년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
01- 05- 05- 09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,741,000	50(45~ 55)
01- 05- 05- 09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,530,000	50(45~ 55)
01- 05- 05- 09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,329,000	50(45~ 55)

## 라. 재조달원가

번호	용도	구조	층별	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수
1	제1종근린생활시설(소매점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층	1,350,000	50 (45~ 55)
	다가구주택		2층~ 4층	2,480,000	

기본적인 전기설비, 위생설비, 난방설비, 기타설비 등을 포함하였고 건축물 현황도상 발코니, 확장형 발코니, 옥상(건축물 현황도의 옥상 중 다용도실 등으로 이용 중인 부분), 4층 위 누다락, 엘리베이터기계실 등을 포함하여 재조달원가를 결정하였습니다.

## 2. 건물단가 산출

번호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존내 용연수	적용단가 (원/㎡)	사용승인일
1	1층	제1종근린생활시설	1,350,000	50	2	48	1,296,000	2021- 06- 15
	2층~ 4층	다가구주택	2,480,000	50	2	48	2,380,000	

## 3. 그 밖의 사항

없습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정의견

본건은 주상용 부동산으로서 토지는 공시지가기준법(거래사례비교법 포함), 건물은 원가법에 의하여 산정된 시산가액을 다른 방식(원가법, 거래사례비교법 및 수익환원법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 본건 부동산의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 본건 토지의 위치·부근의 상황 및 주위환경, 교통상황 등 제반입지조건, 기타 본건의 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 본건과 대체·경쟁관계에 있는 유사 토지의 가격수준·거래사례가격·평가전례가격·거래가능가격·호가 등과 건물의 구조·사용 자재·시공정도와 질·부대설비상황 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 검토한 바 공시지가기준법에 의한 토지 단가 및 토지가액의 합리성과 원가법에 의한 건물단가 및 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

## 토지건물감정평가명세표

페이지: 1

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 갈마동	297-32	대	제2종 일반주거지역	447.1	447.1	2,564,000	1,146,364,400	
2	대전광역시 서구 갈마동  [도로명 주소] 대전광역시 서구 신갈마로 211번안길 9	297-32      위 지상	다가구주 택(14가 구), 제1 종근린생 활시설	철근콘크리트구 조 (철근)콘크 리트지붕 4층  1층 2층 3층 4층	95.77 208.44 182.68 190.03	95.77 208.44 182.68 190.03	1,296,000 2,380,000 2,380,000 2,380,000	124,117,920 496,087,200 434,778,400 452,271,400	
<b>합 계</b>								<b>₩2,653,619,320.-</b>	
				이 하		여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |                                                                  |                                                                             |                                               |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>(1) 위치 및 주위환경</b><br><b>(4) 인접 도로상태</b><br><b>(7) 공부와의 차이</b> | <b>(2) 교통상황</b><br><b>(5) 토지이용계획 및 제한상태</b><br><b>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b> | <b>(3) 형태 및 이용상태</b><br><b>(6) 제시목록 외의 물건</b> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|

## **(1) 위치 및 주위환경**

본건은 대전광역시 서구 갈마동 소재 "대전일보사" 남측 인근에 위치하며 부근은 다가구주택 및 일반근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

## **(2) 교통상황**

본건까지 차량출입 및 주정차가 자유롭고 인근에 시내버스 승강장이 소재하며 승강장까지의 거리 및 시내버스 운행 빈도, 공익시설 및 편익시설과의 거리, 접근성, 연계성 등으로 보아 일반적인 대중 교통사정은 대체로 보통인 편입니다.

## **(3) 형태 및 이용상태**

대체로 세장형의 토지로 인접 도로는 완경사를 이루고 있으나 본건 토지의 자체지반은 평탄하며 건부지로 이용 중입니다.

## **(4) 인접 도로상태**

서측으로 약 8미터 정도의 도로에 접합니다.

## **(5) 토지이용계획 및 제한상태**

제2종일반주거지역, 소로2류(접합), 가축사육제한구역, 중점경관관리구역입니다.

## **(6) 제시목록 외의 물건**

없습니다.

## **(7) 공부와의 차이**

없습니다.

## **(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상입니다.

# 건물 감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 및 기타지붕 4층건으로  
 외벽 : 석재붙임 및 드라이비트, 기타마감 등  
 내벽 : 벽지, 내장 인테리어, 일부 내장타일 등  
 창호 : 새시 유리창 등입니다.

## (2) 이용상태

제1종근린생활시설(사무소) 및 다가구주택으로 이용 중입니다.

## (3) 설비내역

급배수 급탕설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 기타설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 건물개황도, 건축물현황도, 사진과 같이 발코니, 확장형발코니, 옥상(건축물현황도의 옥상 중 다용도실 등으로 이용중인 부분), 4층 위 누다락, 엘리베이터기계실 등이 소재하여 건물에 포함하여 평가하였습니다.

## (5) 공부와의 차이

본건 일부는 기타지붕으로 되어 있습니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

# 건물 감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

임대관계는 미상이며 위 [4항] 참고바랍니다.

# 광역위치도

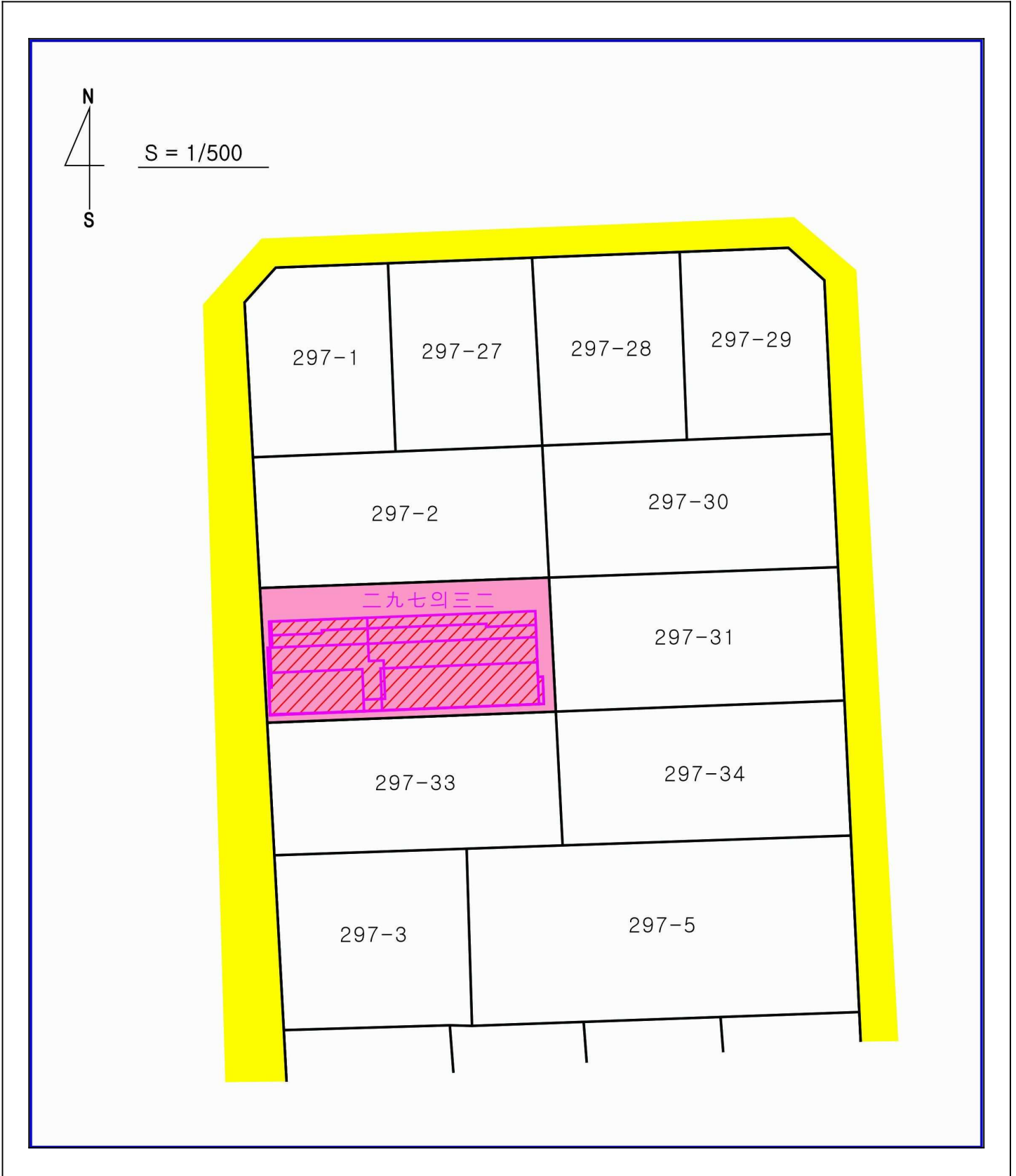


소재지	대전광역시 서구 갈마동 297-32
-----	---------------------





# 지 적 도



# 건물개황도

축척없음

(2) 1층

(2) 2층

(2) 3층

(2) 4층

(2) 누다락

(2) 누다락

본건 건물은 발코니, 확장형발코니, 건축물현황도상 옥상부분 중 다  
용도실 등으로 이용 중인 부분을 포함하여 도시하였음

(1) 1층 공부면적 95.77㎡  
2층 공부면적 208.44㎡  
3층 공부면적 182.68㎡  
4층 공부면적 190.03㎡





1



2 201



2 202



2 203



2 204



2 205



2 206



3 301



3 302



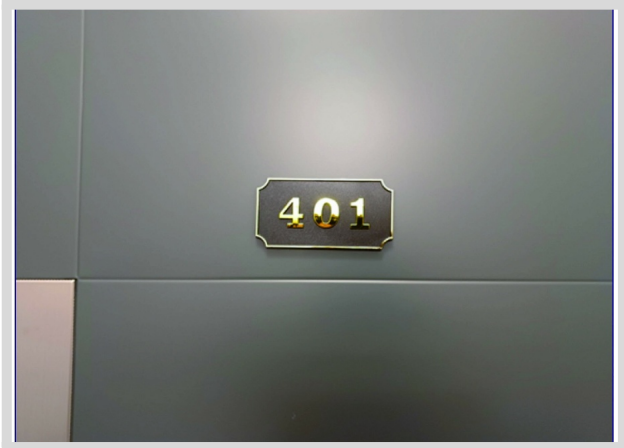
3 303



3 304



3 305



4 401



4 402



4 403





4