

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 925063001호
건명	서동구소유물건(2025타경502748)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

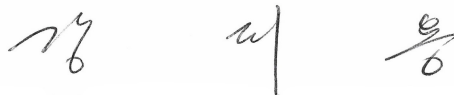
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

충남 충청남도 천안시 서북구 두정로 244(두정동 필레오빌딩5층)
지사 TEL : (041)553-7171 FAX : (041)553-7174

(부동산)감정평가표



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

감정평가사 강대용





(주)제일감정평가법인 충남지사장 김석필 (서명 또는 인)

감정평가액	일십삼억팔백이십오만일천삼백사십원(₩1,308,251,340.-)					
평가의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가 목적	법원경매		
			제 출 처	대전지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	서동구		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 (2025타경502748 부동산강제경매)		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 07. 08	2025. 07. 07~ 2025. 07. 08	2025. 07. 08	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	249.3	토지	249.3	3,880,000	967,284,000
	건물	469.22	건물	469.22	-	296,575,340
	제시외 건물	(105.9)	제시외 건물	105.9	-	41,392,000
	제시외 구축물	(1식)	제시외 구축물	1식	-	3,000,000
			이 하 여 백			
합 계					₩1,308,251,340.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대전광역시 동구 자양동 소재 “대전동광초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 대전지방법원[사건: 2025타경502748, 부동산강제경매, 소유자: 서동구]의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	자양동 48-12	대	249.3	3종일주	주상용	광대한면	세장형 평지	1,601,000	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

2) 대상 건물 개요

일련 번호	소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
2	자양동 48-12	철근콘크리트벽식구조	다가구용 단독주택, 제2종 근린생활시설	469.22	지하1층 / 지상3층	1998.02.18	-

※ 출처 : 일반건축물대장 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 08일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 07월 07일 ~ 2025년 07월 08일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.
- ② 대상물건 일련번호(1,2) 토지·건물 지상에 소재하고 있는 것으로 목측되는 미등기 제시외 건물[후첨 “지적 및 건물개황도 기호(ㄱ)~(ㄴ)”, “사진용지”참조]은 개략적으로 실측하고 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가를 병용하였는바, 추후 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부에 대한 확인이 요망됨.
- ③ 대상물건 일련번호(1,2) 토지·건물 지상에 소재하고 있는 것으로 목측되는 제시외 건축물 [후첨“지적 및 건물개황도 기호(ㄹ)”, “사진용지” 참조]은 용도, 현상, 및 관리상태 등을 참작하여 감정평가 하였는바, 추후 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부에 대한 재확인이 요망됨.
- ④ 대상물건 일련번호(2) 건물은 현장 조사시 폐문 부재로서, 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 불가능하여 이용상태 및 내부구조, 위치확인 등은 건축물현황도상 내용을 기준으로 참작하여 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있음.
- ⑤ 대상물건 토지의 지적경계 및 현황은 지적도 등에 의한 개략적인 목측에 의하여 확인하였는바, 정확한 위치 및 지적경계는 측량 등 필요한 조치가 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

2) 비교표준지 선정

- ① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.
- ② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	자양동 48-2	대	180.3	3종일주	상업용	광대한면	세장형 평지	1,601,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	대전광역시 동구 (2025.01.01~ 2025.07.08)	주거	0.392% 1.00392	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.299 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.076 $(1 + 0.00299) * (1 + 0.00076 * 38/31) \approx 1.00392$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	대상물건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	자양동 1**-*	대	529.1	3종일주 단독주택	사다리 평지 소로한면	법원경매	2023.11.03	2,120,000	1,000,000
(2)	가양동 1**-*	대	239.2	3종일주 상업용	사다리 평지 광대소각	담보	2023.12.14	3,440,000	1,952,000
(3)	자양동 1**-*	대	430.9	3종일주 상업기타	세장형 평지 광대한면	법원경매	2024.04.12	3,900,000	1,553,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	자양동 6*-**	대	263.3 378.53	3종일주 주상기타	세장형 평지 소로한면	2025.04.22 2017.04.07	1,350,000,000	3,268,491 1,344,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조 단독주택, 제1종근린생활시설 ■ 토지 추정단가 : $[1,350,000,000\text{원} - (900,000\text{원}/\text{m}^2 \times 42/50 \times 75.42\text{m}^2) + (1,700,000\text{원}/\text{m}^2 \times 42/50 \times X)] / 303.11\text{m}^2 \approx 3,268,491\text{원}/\text{m}^2$							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (3)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(3)	자양동 1**-*	대	430.9	3종일주 주상용	세장형 평지 광대한면	법원경매	2024.04.12	3,900,000	A

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(3)	3,900,000	1.00668	1.000	1.000	1.000	3,926,052
시점수정	대전광역시 동구 (2024.04.12~2025.07.08) 주거지역 지가변동률 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지와 평가사례는 상호 대등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	1,601,000	1.00392	1,607,276

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(3)	3,926,052	1,607,276	2.442

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	2.44

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,601,000	1.00392	1.000	0.990	2.44	3,882,535	3,880,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	자양동 48-12	249.3	249.3	3,880,000	967,284,000	-
합 계		249.3	249.3	-	967,284,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	토지 단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	----------------

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1」]을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	자양동 6*-**	대	263.3 378.53	3종일주 주상기타	세장형 평지 소로한면	2025.04.22 2017.04.07	1,350,000,000	3,268,491 1,344,000
의견	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조 단독주택, 제1종근린생활시설 ■ 토지 추정단가 : $[(1,350,000,000\text{원} - (900,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/50 \times 75.42\text{㎡}) + (1,700,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/50 \times X) / 303.11\text{㎡}] \approx 3,268,491\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2025.04.22~2025.07.08	0.191	1.00191	대전광역시 동구 '주거지역'

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.20	대상물건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 우등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	1.200	1.200

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	3,268,491	1.000	1.00191	1.200	3,929,681	3,930,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	자양동 48-12	249.3	249.3	3,930,000	979,749,000	
합 계		249.3	249.3	-	979,749,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	자양동 48-12	967,284,000	979,749,000
합 계		967,284,000	979,749,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	자양동 48-12	249.3	249.3	3,880,000	967,284,000	-
합 계		249.3	249.3	-	967,284,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	2	1,846,000	50 (45~55)

※ 출처 : 한국부동산원 2024년 건물신축단가표

2) 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
2	—	—	○	—	—	—	—
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

※ 출처 :

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참조하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	주용도	주구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
2	지1층	보일러실,창고	철근콘크리트벽식구조	50	700,000
	1층	주택(3가구)(111.16)	철근콘크리트벽식구조	50	1,450,000
	1층	사무소(34.41)	철근콘크리트벽식구조	50	1,200,000
	2층	주택(4가구)	철근콘크리트벽식구조	50	1,450,000
	3층	주택(1가구)	철근콘크리트벽식구조	50	1,450,000

2. 건물단가 산출 및 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	지1층	보일러실,창고	700,000	50	27	27	23/50	322,000
	1층	주택(3가구) (111.16)	1,450,000	50	27	27	23/50	667,000
	1층	사무소(34.41)	1,200,000	50	27	27	23/50	552,000
	2층	주택(4가구)	1,450,000	50	27	27	23/50	667,000
	3층	주택(1가구)	1,450,000	50	27	27	23/50	667,000

※ 잔존가치율 : (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2	지1층	36.05	36.05	322,000	11,608,100	-
	1층	145.57	111.16	667,000	74,143,720	-
	1층		34.41	552,000	18,994,320	-
	2층	146.29	146.29	667,000	97,575,430	-
	3층	141.31	141.31	667,000	94,253,770	-
합 계		614.79	469.22	-	296,575,340	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 제시외 건물

일련번호	층	용도	구조 및 용도	사정면적(㎡)	금액(원)	비 고
㉠	1	출입구	조적조 및 샷시조 샷시지붕 단층	1.8	500,000	-
㉡	3	다용도실	벽체이용 샷시조 판넬지붕 단층	36.8	6,600,000	-
㉢	옥탑	누다락	철근콘크리트벽식 구조 스라브지붕 단층	58.5	32,292,000	-
㉣	옥탑	물탱크실	철근콘크리트벽식 구조 스라브지붕 단층	8.8	2,000,000	-
합 계			-	105.9	41,392,000	-

※ 대상물건에 소재하는 제시외 건물의 감가수정은 제반 현상을 고려하여 관찰감가 하였음.

※ 제시외 구축물

일련번호	층	용도	구조 및 용도	수량	금액(원)	비 고
㉤	1	태양광	부대설비일체	1식	3,000,000	-
합 계			-	1식	3,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	967,284,000	-
건 물	296,575,340	-
제시외 건물	41,392,000	-
제시외 구축물	3,000,000	-
합 계	1,308,251,340	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 감정평가명세서

[기준시점 : 2025-07-08]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대전광역시 동구 자양동	48-12	대	제3종 일반주거지역	249.3	249.3	3,880,000	967,284,000	
2	동소 [도로명주소] 대전광역시 동구 동대전로 199	48-12 위 지상	다가구용 단독주택 ,제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 3층 1층 2층 3층 지하	145.57	111.16 34.41	667,000 552,000	74,143,720 18,994,320	1,450,000 x 23/50 "주택부분" 1,200,000 x 23/50 "사무소부분"
합 계								₩1,263,859,340.-	
이 하 여 백									

제시외 물건 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-07-08]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(ㄱ)	대전광역시 동구 자양동	48-12 위 지상	출입구	조적조 및 샷시조 샷시지붕 단층	(1.8)	1.8	-	500,000	1층소재 관찰감가
(ㄴ)	동소	"	다용도실	벽체이용 샷시조 판넬지붕 단층	(36.8)	36.8	-	6,600,000	3층소재 관찰감가
(ㄷ)	동소	"	누다락	철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 단층	(58.5)	58.5	552,000	32,292,000	관찰감가 1,200,000 x 23/50
(ㄹ)	동소	"	물탱크실	철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 단층	(8.8)	8.8	-	2,000,000	관찰감가
(ㅁ)	동소	"	태양광 설비	부대설비 일체	(1식)	1식	-	3,000,000	관찰감가
합 계								₩44,392,000.-	
이					하	여	백		

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 제한상태	8. 기타참고사항
3. 형태 및 이용상태	6. 제시목록 외의 물건	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대전광역시 동구 자양동 소재 "대전동광초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 교육시설, 로변으로 각종근린생활시설 등으로 형성되어있는 지대임.

2. 교통상황

대상물건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 동측에 간선도로 및 북동측에 시내버스 승강장이 위치하여 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

세장형 평지로서 "대(주상용 건부지)" 로 이용중임.

4. 인접 도로상태

동측으로 왕복4차선 아스콘 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(자양로 주변지역(캠퍼스타운 조성)), 대로3류(폭 25m~30m)(대전도시철도 2호선 신설에 따른 도시철도와 중복결정)(접합) 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대정화구역(반드시별도확인요함동부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 자연재해위험개선지구(2022-02-17)(대동천 자연재해위험개선지구)<자연재해대책법>임.

6. 제시목록 외의 물건

후면 "제시외 물건 감정평가명세표", "현황사진" 참조.

7. 공부와의 차이

-.

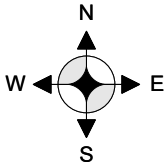
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조.

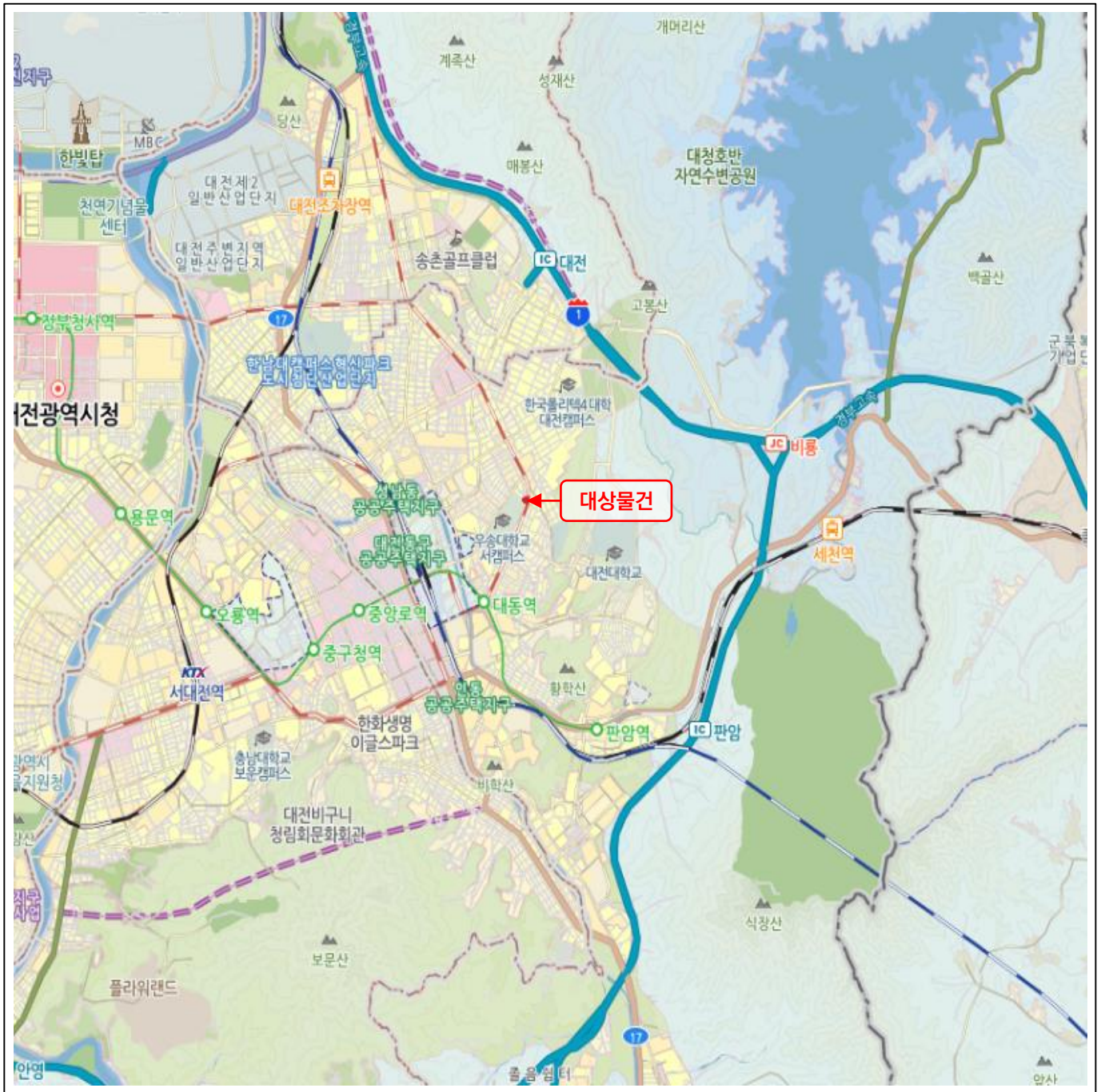
건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조 2. 이용 상태	3. 설비내역 4. 부합물 및 종물	5. 공부와의 차이 6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
<p>1. 건물의 구조 일련번호(2): 철근콘크리트벽식구조 스라브지붕 지하1층 ~ 3층 건물로서, 외벽: 석재 및 치장벽돌 붙임 마감 등. 내벽: 인테리어 마감 등. 창호: 샷시 창호임.</p> <p>2. 이용상태 일련번호(2): 지1층 - "보일러실 및 창고" 로 이용중임. 1층 일부 - "주택" 으로 이용중임. 1층 일부 - "사무소(상호명: 우진공인중개사)" 로 이용중임. 2층~3층 : "다가구주택(5가구)" 으로 이용중임.</p> <p>3. 설비내역 기본적인 위생설비 및 급.배수 설비 등이 구비되어 있음.</p> <p>4. 부합물 및 종물 일련번호(1,2): 대상물건 건물 지상에 소재하고 있는 것으로 목측되는 미등기 제시외건물 및 구축물은[별첨 "지적 및 건물개황도기호 (ㄱ),(ㄴ)", "사진용지" 참조]은 개략적으로 실측하고 구조,사용자재, 시공상태, 부대 설비, 용도, 현상 및 관리 상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 관찰감가를 병용하였음. 일련번호(1,2): 대상물건 일련번호(1,2) 토지·건물 지상에 소재하고 있는 것으로 목측되는 제시외 구축물 [후첨"지적 및 건물개황도 기호(ㄷ)", "사진용지" 참조]은 용도, 현상, 및 관리상태 등을 참작하여 감정평가 하였는바, 추후 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부에 대한 재확인이 요망됨.</p> <p>5. 공부와의 차이 -.</p> <p>6. 기타참고사항(임대관계 및 기타) - 임대관계 : 미상임. - 기 타: "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조.</p>		

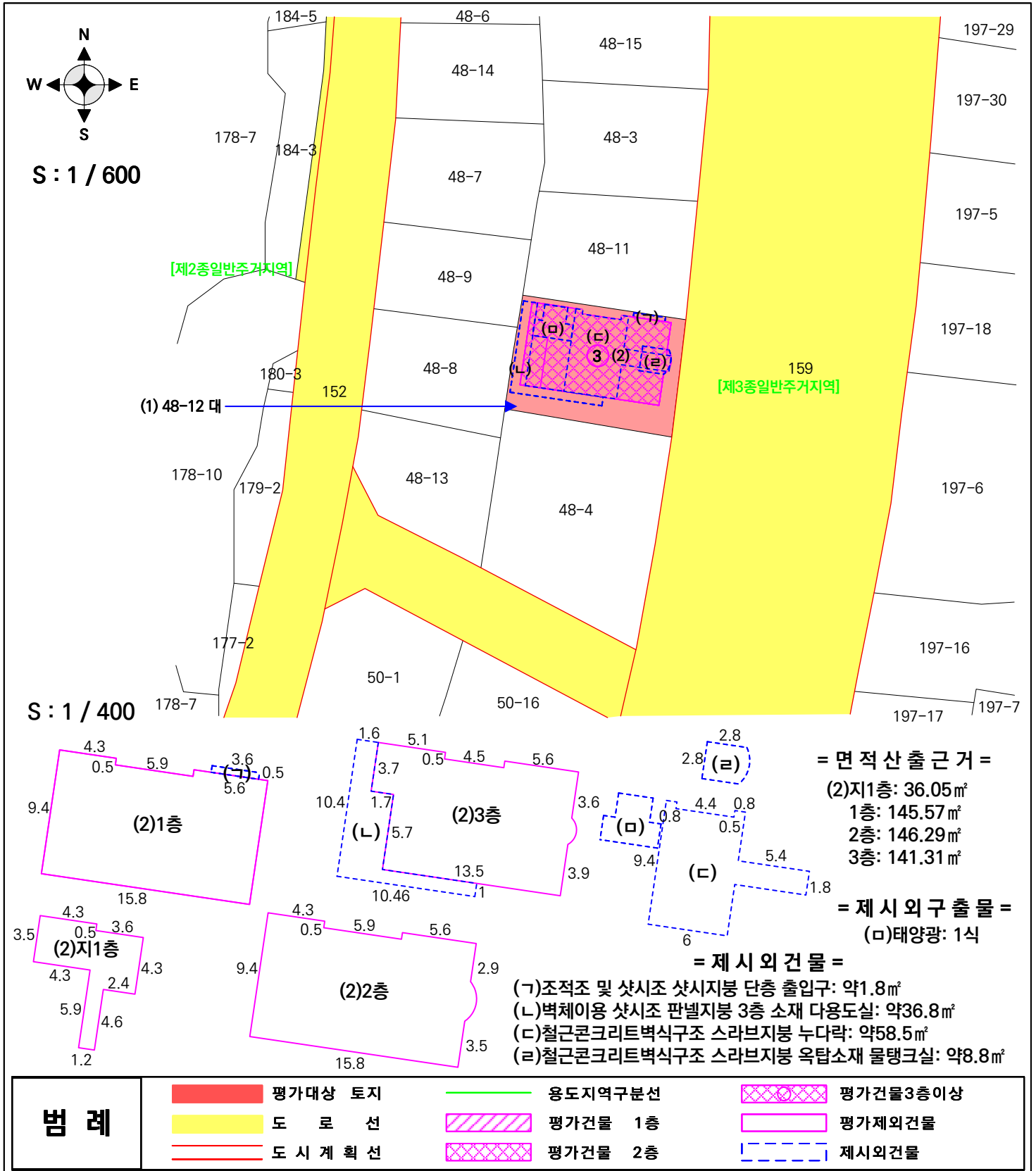
위 치 도



소재지 대전광역시 동구 자양동 48-12



지적 및 건물개황도



사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(1,2) 】



【 대상물건 주위환경 】

사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(2) 지하1층 】



【 대상물건 일련번호(2) 지하1층 내부 】

사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(2) 지하1층 내부 】



【 대상물건 일련번호(2) 1층 】

사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(2) 1층 내부 】



【 대상물건 일련번호(2) 1층 】

사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(2) 2층 】



【 대상물건 일련번호(2) 3층 】

사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(2) 누다락 및 물탱크실 부분 】



【 제시외 물건(ㄱ) 】

사 진 용 지



【 제시외 물건(ㄴ) 】



【 제시외 건물(ㄷ) 】

수수료 청구서

감정평가서번호 : 제일 925063001호

대전지방법원 경매3계 귀하

—金일백육십육만이천일백원整 (₩1,662,100.-)

1. 2025.06.30자로 의뢰하신 『서동구소유물건(2025타경502748)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	1,153,280	
나. 여비	276,800	
토지조사비	-	
물건조사비	50,000	
공부발급비	3,500	
기타실비	28,000	
특별용역비	-	
소계	358,300	
합계	1,511,000	
부가가치세	151,100	
총계	1,662,100	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩1,662,100.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (925063001) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계좌번호 ★

하나,천안(충남지사) 604-009473-00104 예금주: (주)제일감정충남지사

(주) 제일 감정평가법인
충남지사장 김석필

(TEL : 041-553-7171 FAX : 041-553-7174)

[공급자(사업자)등록번호 : 312-85-23183]

수수료산정내역서

감정평가서번호 : 제일 925063001호

대전지방법원 경매3계 귀하

—금일백육십육만이천일백원정 (₩1,662,100.-)

수수료산정기초가액 (감정평가액)		1.0배분 기초가액	1.5배분 기초가액	영업보상평가액		총 액
		1,308,251,340				1,308,251,340
기초수수료 계산 평가액		총수수료산정기초가액 - 영업권보상평가액				1,308,251,340
기 초 수 수 료	기초가액(평가가액)	적용가액	수수료율	적용 요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000			250,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	X 1만분의11	1.0	495,000	
	5억원초과 10억원까지	500,000,000	X 1만분의 9	1.0	450,000	
	10억원초과 50억원까지	308,251,340	X 1만분의 8	1.0	246,601	
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과3000억원까지					
	3000억원초과6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원초과					
계	1,308,251,340		0.8		1,153,280	
1. 평 가 수 수 료	1.0배	$(1,195,000 + 308,251,340 \times (8/10,000)) \times 0.8$ = 1,153,280				1,153,280
	1.5배					
	영업보상					
	소 계					1,153,280
2. 실 비	여 비					276,800
	물건조사비	5동 x 10,000원				50,000
	기 타					31,500
	소 계					358,300
합 계	1. 평가수수료 + 2. 실비 (※ 천원미만 절사)				1,511,000	
부가가치세					151,100	
총 계	합 계 + 부가가치세				₩1,662,100	

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
충남지사장 김 석 필