

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 임나현 소유물건
(2023타경119470)

의뢰인 : 대전지방법원
사법보좌관 안창현

감정서번호 : 2312-1-0601

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

삼지감정평가사사무소

TEL. 042-273-6458

FAX. 042-273-6450

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	일십일억구천육백육십이만칠천사백팔십원정(₩1,196,627,480.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 안창헌		감정평가목적	법원경매(임의)		
제출처	대전지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임나현 (2023타경119470)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.12.11	2023.12.07 ~2023.12.11	2023.12.11	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	194.60	토지	194.60	-	690,830,000
	건물	300.13	건물	300.13	-	505,797,480
	제시외 건물	43.95	제시외 건물	43.95	-	
합계					₩1,196,627,480	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

가. 평가목적

본건은 대전광역시 유성구 전민동 소재 “전민고등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 『대전지방법원』 경매(임의)목적에 위한 감정평가 임.

나. 평가근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 감정평가 실무기준 등 관계법규 및 감정평가이론에 의거하여 평가하였음.

다. 평가방법

1. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였으며, 감정평가의 조건은 해당사항이 없음.
2. 토지의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의거 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
3. 건물의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조의 규정에 의거 현상·구조·용재와 시공 및 관리상태·내구년한 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 정액법에 의거하되 관찰감가법을 병용하였음.
4. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 부동산의 물적사항 확인과 권리관계의 확인을 위한 실지조사는 2023. 12. 07 ~ 2023. 12. 11. 까지 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2023년 12월 11일 자로 하였음.

라. 그 밖의 사항

1. 본건 목록 및 면적은 귀 의뢰목록에 의거 사정평가하였음.
2. 별지 “지적 및 건물개황도” 에 도시한 바와 같이 본건지상에 소재하는 제시외건물(발코니 및 발코니확장부분(㉔~㉕))은 건물의 구조 및 이용상황 등 건물의 일체성을 감안하여 건물에 포함평가 하였음.
3. 별지 “사진용지” 와 같이 본건지상에 소재하는 제시외수목(정원수)은 토지의 부합물로서, 토지에 포함평가 하였음.
4. 본건의 위치확인은 간이목측으로 확인하였는 바, 인접 토지와외 정확한 지적경계는 전문기관에 의한 현황측량을 요하므로, 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출

가. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별지가 (원/m ²)
2	대전광역시 유성구 전민동 332-13	대	194.6	다가구 주택	제2종 일반주거 지역	세로 (가)	세장형 평 지	1,258,000

나. 비교표준지 선정

1. 선정기준

- 1) 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상제한이 같거나 유사할 것.
- 2) 평가대상토지와 실제이용상황이 같거나 유사할 것.
- 3) 평가대상토지와 주위환경이 같거나 유사할 것.
- 4) 평가대상토지와 지리적으로 가까울 것.

2. 비교표준지 선정

본건에 적용할 비교표준지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 2023. 01. 01. 자 기준 공시지가 표준지중 다음 공시지가 표준지를 선택 적용하였음.

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)
A	대전광역시 유성구 전민동 332-7	대	194.8	주상용	제2종 일반주거 지역	세로 (가)	세장형 평 지	1,414,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

1. 지가변동률(대전광역시 유성구)

기 간	주 거 지 역	비 고
2023. 01. 01 ~ 2023. 10. 31.	0.442%(1.00442배)	
2023. 11. 01 ~ 2023. 12. 11.	$0.089 \times 41/31$ ≈ 0.1177	2023년 10월 지가변동률 : 0.089%
합 계	0.560%(1.00560배)	

2. 생산자물가지수등락율

2022년 12월 지수 : 119.79

2023년 10월 지수 : 121.59

따라서 $[(121.59/ 119.79) - 1] \times 100 = 1.502\%$

3. 시점수정치

위에서 고찰한 바와 같이 생산자물가지수등락률은 일반재화의 가격동향에 대한 전국 평균치로서 지가변동률이 지가추세를 적절히 반영하지 못할 특별한 사정이 있는 경우 이를 통하여 보완하기 위한 것일 뿐이므로 지가변동률이 지가추세를 적절히 반영하는 경우에는 생산자물가지수등락률을 반드시 참작하여야 하는 것은 아니므로 당해 지역의 지가변동추이를 적정하게 반영된 것으로 판단되어 지가변동율을 적용함.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨. 【100/100】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

1. 비교항목

◆ 주택지대

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성, 포장.
- 접 근 조 건 : 교통시설과의 거리, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등.
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
- 행정적 조건 : 행정상의 규제정도 등.
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

2. 개별요인 비교치

본건 기호	표준지 기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행정적 조 건	기 타 조 건	합계
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

바. 그 밖의 요인

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 등에 의거하여 인근토지의 지가수준·평가선례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 그 밖의 요인으로 보정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 가격자료

1) 인근지역의 평가전례

기호	소재지	지목	평가단가 (원/㎡)	용도지역	평가목적	기준시점	비고
가	대전광역시 유성구 전민동 327-8	대	@3,480,000	제2종 일반주거	경매	23.12.05	평가협회
나	대전광역시 유성구 전민동 337-12	대	@3,490,000	제2종 일반주거	경매	23.11.16	"
다	대전광역시 유성구 전민동 361-4	대	@3,500,000	제2종 일반주거	경매	23.11.01	"
라	대전광역시 유성구 전민동 370-7	대	@3,670,000	제2종 일반주거	경매	23.11.22	"

2) 비교사례지 선정

① 선정기준

- a. 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- b. 실제이용상황 등이 같거나 비슷할 것
- c. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
- d. 지리적으로 가능한 가까이 있을 것

② 비교사례지 선정

본건에 적용할 비교사례지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 감정평가 실무 기준 등에 의거 상기 비교사례지 선정기준에 의거 기호 "가" 를 선택 적용함.

3. 지가변동율(대전광역시 유성구)

선례 기호	기 간	주 거 지 역	비 고
가	2023. 12. 05 ~ 2023. 12. 11.	0.020%(1.00020배)	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인 비교

본건과 선례지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.

5. 개별요인 비교

표준지 기 호	선례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	합계
A	가	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02

6. 격차율 산정

구 분	선례가격	지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	산정가격	산정격차율
	공시지가					적용격차율
선례지(가)	3,480,000	1.00020	1.00	1.02	3,550,309	2.497
표준지(A)	1,414,000	1.00560	1.00	1.00	1,421,918	2.50

7. 토지단가 산정

본건 기호	비교표준지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
2	A	1,414,000	1.00560	1.00	1.00	2.50	3,554,796	3,550,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

1. 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	추정단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	목 적
		이용 상황					실거래일
#가	대전광역시 유성구 전민동 365-14	대	200.5	제2종 일반주거	@2,992,518	600,000,000	실거래
		건물	-				21.08.24
#나	대전광역시 유성구 전민동 448-3	대	201.7	제2종 일반주거	@3,272,186	660,000,000	실거래
		건물	-				21.02.01
#다	대전광역시 유성구 전민동 459-8	대	207.9	제2종 일반주거	@3,799,903	790,000,000	실거래
		건물	-				22.09.02

2. 거래사례지 선정

1) 선정기준

- ① 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
- ④ 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 거래사례지 선정

본건에 적용할 거래사례지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 감정평가 실무기준에 의거 상기 비교사례지중 기호 “#나” 를 선택 적용하였음.

3. 사정보정

거래사례지의 거래사례는 정상적인 거래로서 사정보정 요인은 없음. 【100/100】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지가변동률

기 호	기 간	주 거 지 역	비 고
#나	2021. 02. 01 ~ 2023. 12. 11.	9.420%(1.09420배)	-

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨. 【100/100】

6. 개별요인 비교

본건 기호	사례지 기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정적 조 건	기 타 조 건	합계
2	#나	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

7. 토지단가 산정

본건 기호	비교사례지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	시산단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	토지가격 (원/㎡)					
2	#나	3,272,186	1.09420	1.00	1.00	3,580,425	3,580,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아. 토지가액 조정 및 토지단가의 결정

본건 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가는 거래사례비교법에 의해 산정된 토지단가와 비교할 때 토지가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 토지가액으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)	결정단가(원/m ²)
2	3,550,000	3,580,000	3,550,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출

가. 대상건물 현황

기호	구 조	용 도	층수	면 적 (㎡)	사용승인 일 자	비 고
1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층	제2종근린생활 시설(일반음식점)	1층	28.32	2021.07.21	"사무실"
		계단실	1층	18.97		-
		단독주택 (다가구:3가구)	2층	99.38		-
		단독주택 (다가구:3가구)	3층	99.38		-
		단독주택 (다가구:1가구)	4층	54.08		-
		연면적		300.13		

나. 재조달원가 산정

1. 표준단가(건물재조달원가자료집, 한국부동산연구원)

분류번호	용도	구 조	기준 년도	급수	표준단가	내용연수
01-05-05-09	다가구 주택	철근콘크리트조 /평지붕	2022	2급	1,741,000	50(45~55)
				3급	1,530,000	50(45~55)
				4급	1,329,000	50(45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 /평지붕	2022	3급	1,262,000	50(45~55)
				4급	1,069,000	50(45~55)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 부대설비 보정

발코니, 발코니확장형(다가구주택) 등, 위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 기타 부대설비 등을 보정하였음.

3. 적용 재조달원가

기호	용도	구조	표준단가	부대설비 보정단가	재조달원가 (원/㎡)	비고
1	다가구주택	철근콘크리구조	1,350,000	510,000	1,860,000	확장형발코니 등 포함산정
	사무실	철근콘크리구조	1,140,000	60,000	1,200,000	-

※천원미만은 사사오입하였음.

다. 감가수정

기호	구조	내용년수	경과년수		잔존년수	감가수정	사용 승인일
			실제	유효			
1	철근콘크리구조	50	2	2	48	48/50	2021.07.21

라. 건물 적용단가 결정

기호	용도	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	적용단가 (원/㎡)	비고
1	다가구주택	1,860,000	48/50	1,785,000	-
	사무실	1,200,000	48/50	1,152,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액 결정

구 분	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액	비 고
토 지	194.6	3,550,000	690,830,000	-
건 물	300.13	-	505,797,480	
제시외건물	43.95	-	-	건물에 포함
감정평가액 (합계)			1,196,627,480	

나. 결정의견

상기에서 산정된 공시지가기준법에 의한 토지가액은 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항의 규정에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 가격의 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성상 다른 평가방식을 적용하는 것이 현실적인 어려움이 있어 인근유사부동산의 가격 수준, 평가전례, 거래사례 등을 종합적으로 고려할 때 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고	
					공 부	사 정				
1	대전광역시 유성구 전민동 [도로명주소] 대전광역시 유성구 전민로18번길 34	332-13	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층						
					1층	47.29	47.29	1,152,000	54,478,080	1,200,000 x 48/50
					2층	99.38	252.84	1,785,000	451,319,400	1,860,000 x 48/50
					3층	99.38				
					4층	54.08				
소 계								₩505,797,480		
2	대전광역시 유성구 전민동	332-13	대	제2종일반 주거지역	194.6	194.6	3,550,000	690,830,000		
소 계								₩690,830,000		
①~⑩	(제시외건물) 대전광역시 유성구 전민동	332-13	발코니 및 발코니확장 등	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2~4층	43.95	43.95	-	-	기호(1)에 포함평가	
합 계								₩1,196,627,480.-		
				이	하	여	백			

토지 감정요항표

(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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 유성구 전민동 소재 "전민고등학교" 동측 인근에 위치하는 토지로서, 주위일원은 각급학교, 아파트단지, 주상용건물, 단독 및 다가구주택, 로변점포 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 획지 및 가로망 정비된 주택 및 상가혼용지대로서, 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 평지로서, 다가구주택 건부지로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 세로(기)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 국가산업단지(산업입지 및 개발에 관한 법률), 연구개발특구(연구개발특구의 육성에 관한특별법), 일반주거구역(대덕연구개발특구)(연구개발특구의 육성에 관한특별법), 지역균형개발및중소기업육성미분류(연구단지) <지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "지적 및 건물개황도" 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

㉠ 임대내역 "미상" 임

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서

- 외벽 : 석재 및 치장벽돌쌓기 등 마감.
- 내벽 : 벽지, 도기질타일 등 기타 마감.
- 바닥 : 화강석물갈기 등 기타 마감.
- 창호 : 샷시 창호 임.

(2) 이용상태

- 1층 : 사무실(사업자명 미상)
- 2층 : 다가구주택(3가구)
- 3층 : 다가구주택(3가구)
- 4층 : 다가구주택(1가구))으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 방범도어, CCTV설비, 주차장 및 기타 부대설비 되어있음.

(4) 부합물 및 중물

별지 "지적 및 건물개황도" 를 참조 하시기 바라며, 건축물의 구조·용도·이용상황 등으로 보아 본건에 영향이 없을 것으로 사료됨.

(5) 공부와의 차이

없 음.

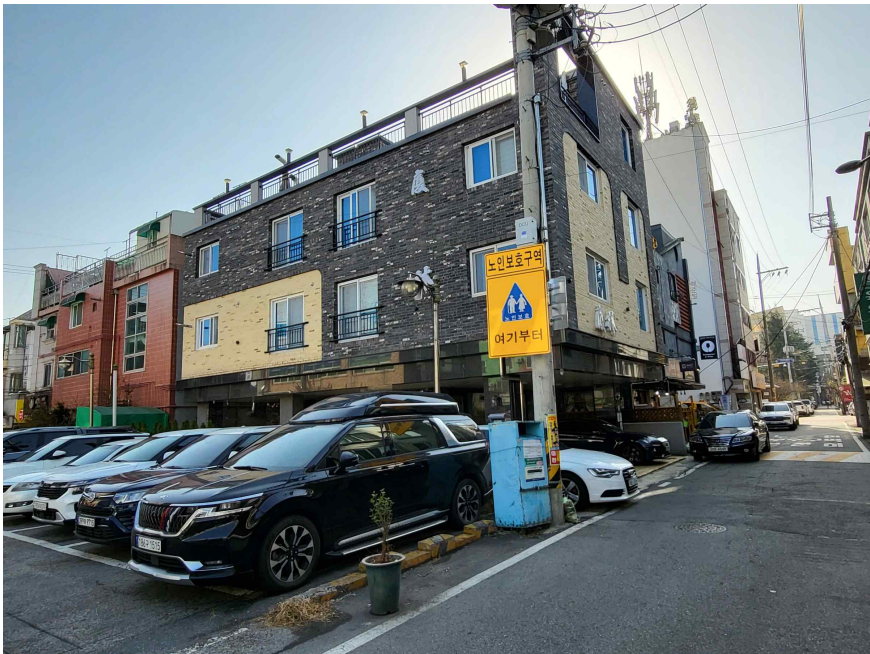
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ㉠ 임대내역 "미상" 임.
- ㉡ 본건물의 2~4층 발코니 및 발코니확장부분은 본건물과의 동일성을 감안하여 건물에 포함평가 하였던 바, 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.
- ㉢ 현장조사시 이해관계인의 부재로 건물의 내부는 일부세대 확인 및 건축물대장상의 평면도에 의거하여 일반적인 단독주택(다가구주택)을 기준으로 평가하였는 바, 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

사 진 용 지



본건 주위환경

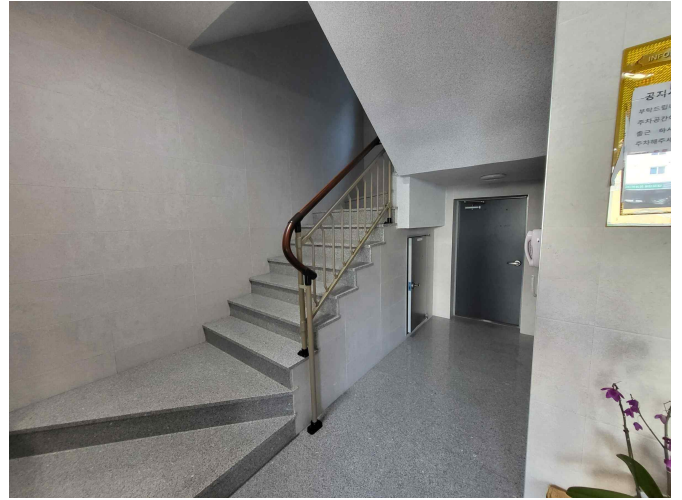


본건 전경

사 진 용 지



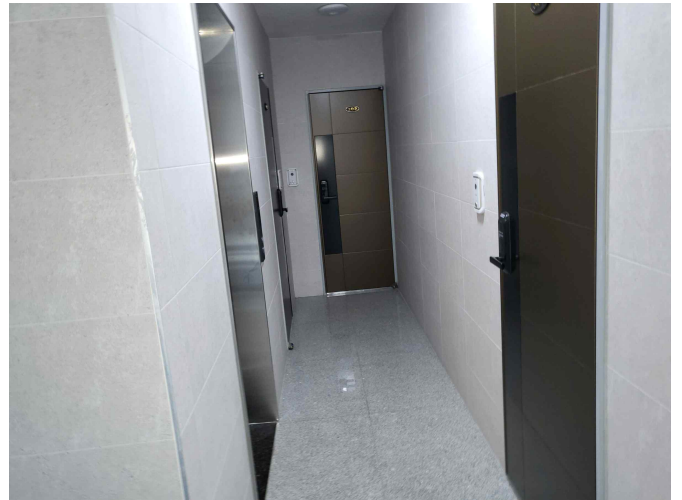
1층 (사무실)



1층 (계단실)

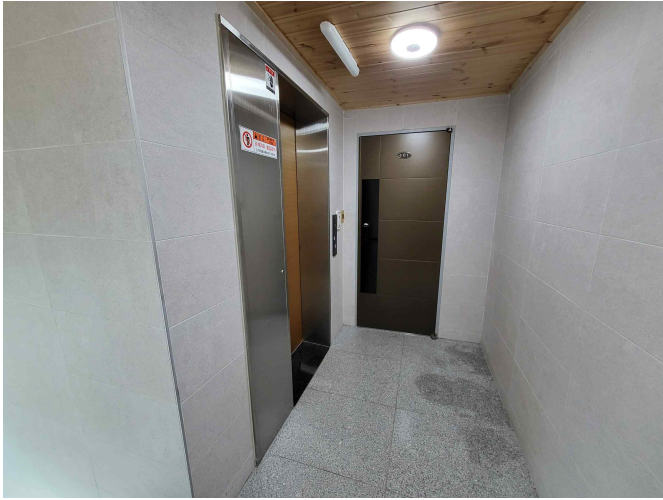


2층 (다가구주택)



3층 (다가구주택)

사 진 용 지



4층 (다가구주택)



다가구주택 출입문



승강기설비



제시외수목