

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박응종
건명	안재혁 소유물건 (2024타경8249)
감정서번호	해들24-A082

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

해들감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이명진

감정평가액	이십구억오천사십육만칠천칠백원정(₩2,950,467,700.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅중		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	안재혁 (2024타경8249)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.14	2024.08.05 ~ 2024.08.14	2024.08.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	530.2	토지	530.2	2,290,000	1,214,158,000
	건물	953.66	건물	953.66	-	1,736,309,700
	이	하	여	백		
	합계					₩2,950,467,700
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정호순			(인)		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 대덕구 비래동 소재 '경부고속도로 대전TG' 남동측 근거리에 위치하고 있는 부동산(토지, 건물)으로서, 대전지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### [ 토 지 ]

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별지가(원/m <sup>2</sup> )
								공법상제한사항 등
1	대전광역시 대덕구 비래동 150-5	대	530.2	주상용	3종 일반 주거 지역	광대 한면	사다리 평지	1,163,000
								시가지경관지구, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 중점경관관리구역 등임.

#### [ 건 물 ]

기호	구조	층	면적(m <sup>2</sup> )	공부상용도	사용승인일
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층	1층	126.29	소매점, 다가구주택(계단실)	2022.08.25.
		2층	205.21	오피스텔(2호)	
		3층	206.3	다가구주택(6가구)	
		4층	206.3	다가구주택(6가구)	
		5층	209.56	다가구주택(4가구)	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일자인 2024.08.14일을 기준시점으로 하였음.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대하여 공부와의 부합 여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2024.08.09일에 현장 방문하여 실지조사 하였음.

## 5. 기준가치 및 감정평가 조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

## 6. 기타사항

- 1) 본건의 위치는 관련공부 및 점유현황 등을 참고하였으며, '지적 및 건물개황도'상의 위치는 목측에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량을 요함.
- 2) 바닥포장, 정원수 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지가격에 포함평가하였음.
- 3) (확장형)발코니, 누다락, 엘리베이터 기계실 등은 본 건물에 포함평가하였음.
- 4) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부지번은 ○○처리하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가 방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

### 1. 감정평가의 관련 규정 등

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 3) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 평가하되, 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 최종적인 감정평가액을 결정하였음.
- 4) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음. 건물의 특성상 비교방식 적용이 어렵고, 적정한 임대사례 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것도 곤란하여, 다른 감정평가방법을 적용하여 산출된 시산가액과 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법 적용

#### 1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
					기타제한		
비래동 151-4	대	281 (일단지)	상업용	3종일주	광대소각	사다리 평지	1,461,000
					-		

#### 2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시에 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

기 간	변동률	비 고
대전광역시 대덕구 주거지역 (24.01.01~24.08.14)	0.756	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.631 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.083 $1.00631 * ( 1 + 0.00083 * 45/30 ) \approx 1.00756$

#### 3) 지역요인

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

결정의견	비교표준지와 본건은 인근지역내에 소재하며, 대체로 동일 내지 유사한 가격형성 요인을 가지고 있는 바, 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지는 가로조건 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통 시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지는 접근조건 대체로 대등함.
		상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍 등 조망, 경과, 지반, 지질 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 환경조건 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.90	각지 여부, 형상 격차 등을 감안하여 불리한 가격형성요인 차이를 획지조건으로 보정함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 행정적조건 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기타조건 대등함.
		기타		
<b>격차율 누계</b>			<b>0.900</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 인근 거래사례

[자료출처 : 국토교통부 실거래자료]

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	(건물포함) 거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래가액	거래시점
								사용승인
#㉠	비래동 146-○○	대	토지:496.1 건물:458.51	3종 일주	상업용	2,318,081	1,150,000,000	2023.02.25.
								2000.10.11.
#㉡	비래동 131-○○	대	토지:731.7 건물:913	2종 일주	상업용	2,460,025	1,800,000,000	2021.09.09.
								1999.12.24.
#㉢	비래동 150-○	대	토지:530.2 건물:953.66	3종 일주	주상용	5,092,418	2,700,000,000	2022.12.05.
								2022.08.25.
#㉣	가양동 100-○	대	326	2종 일주	상업 나지	2,665,000	868,790,000	2023.11.02.
								-

### (2) 인근 평가전례

[자료출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	평가 목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점
#㉠	비래동 140-○	대	914.9	3종일주	조세	2,300,000	2024.04.22.
#㉡	비래동 146-○○	대	496.1	3종일주	담보	2,420,000	2024.07.30.
#㉢	비래동 50-○	대	638	2종일주	담보	2,160,000	2023.08.09.
#㉣	비래동 150-○	대	530.2	3종일주	담보	2,270,000	2022.09.14.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 그 밖의 요인 보정률 결정

### ① 그 밖의 요인 보정 필요성 및 근거

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 2항과 대법원 판례(대법원 2004.05.14 선고 2003다38207 판결 등), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538)등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정됨.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 평가 (사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{표준지공시지가 시점수정(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 사례 선정

거래사례 및 평가전례 중 용도지역, 이용상황의 동일성 및 유사성, 지리적 인접성, 시점수정의 가능성, 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 아래의 사례를 적용하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
#㉠	비래동 14○-○	대	914.9	3종일주	조세	2,300,000	2024.04.22.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ④ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	
비교사례 기준	2,300,000	1.000	1.00344	1.000	1.100	2,538,703	
비교표준지 기준	1,461,000	-	1.00756	-	-	1,472,045	
<b>비교사례기준(*)</b>		<b>비교표준지기준(**)</b>		<b>격차율(*/**)</b>			
2,538,703		1,472,045		1.725			
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.					
	시점수정	대전광역시 대덕구 주거지역 지가변동률 적용함.					
		<b>기 간</b>	<b>변동률</b>	<b>비 고</b>			
	24.04.22. ~ 24.08.14.	0.344	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.150 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.091 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.083 $(1 + 0.00150 * 9/30) * (1 + 0.00091 * 45/30) * (1 + 0.00083 * 45/30) \approx 1.00344$				
지역요인	인근지역에 위치하며 지역요인 대등함.						
개별요인	<b>가로조건</b>	<b>접근조건</b>	<b>환경조건</b>	<b>획지조건</b>	<b>행정조건</b>	<b>기타조건</b>	<b>누계</b>
	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	<b>1.100</b>
각지여부 등을 감안할 때 비교표준지는 평가선례 대비 개별요인 우세함.							

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가격수준, 공시지가의 현실화 정도, 평가목적, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

<b>그 밖의 요인 보정</b>	<b>1.73</b>
-------------------	-------------

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	1,461,000	1.00756	1.000	0.900	1.73	2,291,974	2,290,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법 적용

상기 공시지가기준법에 의한 가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황과 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### 1) 거래사례선정

#### (1) 거래사례 선정

[자료출처 : 국토교통부 실거래자료]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	건물포함 거래단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
								사용승인
#㉔	비래동 146-○○	대	토지:496.1 건물:458.51	3종 일주	상업용	2,318,081	1,150,000,000	2023.02.25.
								2000.10.11.

\* 적정 토지가격 배분 \*

토지건물 일체의 거래사례이며  
거래직후 기존건물 철거하고 신축한 점을 감안할 때,  
별도의 건물가치 없는 것으로 보아, 전체 거래가액은 토지에 귀속되는 것으로 판단됨.  
(기존 건물 멸실신고 2023.06.23.)

#### (2) 거래사례 선정사유

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상물건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근거리에 소재하고 비교적 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 있는 상기의 사례를 비교거래사례로 선정하였음.

## 2) 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에, 적절한 보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

결정의견	본 비교사례는 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

### 3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시에 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

기 간	변동률	비 고	
대전광역시 대덕구 주거지역 (23.02.25~24.08.14)	1.138	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.118	
		2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.092	
		2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.069	
		2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.053	
		2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.066	
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.023	
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.084	
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.111	
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.168	
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.180	
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.110	
		2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.631	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.083	
		$(1 - 0.00118 * 4/28) * (1 - 0.00092) * (1 - 0.00069) * (1 - 0.00053) * (1 - 0.00066) * 1.00023 * 1.00084 * 1.00111 * 1.00168 * 1.00180 * 1.00110 * 1.00631 * (1 + 0.00083 * 45/30) \approx 1.01138$	

### 4) 지역요인

지역요인 비교는 사례가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

결정의견	거래사례와 대상토지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하며, 대체로 유사한 가격형성 요인을 가지고 있는 바, 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 거래사례는 가로조건 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통 시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 거래사례는 접근조건 대체로 대등함.
		상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍 등 조망, 경과, 지반, 지질 등	1.00	본건은 거래사례 대비 환경조건 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 거래사례는 획지조건 대체로 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 거래사례는 행정적조건 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기타조건 대등함.
		기타		
<b>격차율 누계</b>			<b>1.000</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 산정

기호	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	2,318,081	1.000	1.01138	1.000	1.000	2,344,461	2,340,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 건물가액 산출근거

### 1. 재조달원가 산정

#### 1) 표준단가 결정

[건축물재조달원가 자료집(2023) 한국부동산연구원 발행]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구 주택	철근콘크리트조/평지붕	2 ~ 3	1,845,000 ~ 1,606,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하) /평지붕	1 ~ 3	1,620,000 ~ 1,356,000	50 (45~55)

#### 2) 부대설비 보정단가

[출처:건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	위생설비, 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 난방설비 등	기본전기설비는 건물표준단가에 포함되어 있고, 재조달원가 결정시 개별적인 부대설비를 감안함.
기계설비		

#### 3) 재조달원가 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	구조	층	공부상 용도	재조달원가(원/㎡)
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층	1층	소매점 계단실	1,200,000
		2~5층	오피스텔 다가구주택	1,960,000

### 2. 건물단가 산정

감가수정은 물리적 감가요인, 기능적 감가요인, 경제적 감가요인 등 가치 하락요인을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법이 대상물건에 가장 적합하여 적용하였음.

기호	층	재조달원가	전경제적 내용연수	잔존경제적 내용연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층	1,200,000	50	49	49/50	1,170,000
	2~5층	1,960,000	50	49	49/50	1,920,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 토지

#### 1) 시산가액

시산가액	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	2,290,000	530.2	1,214,158,000
거래사례비교법에 의한 시산가액	2,340,000	530.2	1,240,668,000

#### 2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있는 점을 고려하였으며, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 거래사례비교법에 의한 토지가액을 비교한 결과 공시지가 기준가격의 적정성이 인정되는 바, 본건 토지에 대한 감정평가액은 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가액으로 최종 결정하였음.

#### 3) 토지 감정평가액 결정

기호	단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	감정평가액(원)
1	2,290,000	530.2	1,214,158,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하였음. 건물의 특성상 비교방식 적용이 어렵고, 적절한 임대사례 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것도 곤란하여, 다른 감정평가법에 의하여 산출된 시산가액과 합리성 검토는 생략하고 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
2	1층	126.29	1,170,000	147,759,300
	2~5층	827.37	1,920,000	1,588,550,400
	건물소계	953.66		1,736,309,700

- 상세내역은 후첨 "토지건물 감정평가명세표" 참고

## 3. 감정평가액 합계

구분	감정평가액(원)
토지	1,214,158,000
건물	1,736,309,700
합계	<b>₩2,950,467,700원</b>

# 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 대덕구 비래동	150-5	대	제3종일반 주거지역	530.2	530.2	2,290,000	1,214,158,000	
<b>토지 소계</b>								<b>₩1,214,158,000</b>	
2	대전광역시 대덕구 비래동  [도로명주소] 대전광역시 대덕구 우암로	150-5   413 위 지상	단독주택, 업무시설, 제1종근린 생활시설, 창고시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 5층  1층  2층  3층  4층  5층	126.29	126.29 827.37	1,170,000 1,920,000	147,759,300 1,588,550,400	1,200,000 x 49/50  1,960,000 x 49/50  · (확장형) 발코니, 누다락 등 포함평가
<b>건물 소계</b>								<b>₩1,736,309,700</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩2,950,467,700.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 대덕구 비래동 소재 ‘경부고속도로 대전TG’ 남동측 근거리에 위치하며, 주변은 주상용건물, 5층 이하 상업용 및 업무용빌딩, 아파트단지 등이 혼재하는 주거지역으로 제반 입지여건은 보통시됨.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량 진입 가능하고, 간선도로와의 접근성, 버스승강장과의 거리 등을 감안할 때 제반 교통사정은 보통임.

**(3) 형태 및 이용상태**

간선도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지이며, 주상용건부지로 이용중임.

**(4) 인접 도로상태**

동측으로 포장도로와 접함.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(2019-08-28)(대로3-17)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-12-07)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(계족산, 식장산, 가양비래공원 중점경관관리구역)임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

-

**(7) 공부와의 차이**

-

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

-임대관계 미상임.  
-바닥포장, 정원수 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지가격에 포함평가하였음.

## 건물 감정평가요항표

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

### (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물로서,  
[사용승인 : 2022.08.25.]  
외 벽 : 치장벽돌마감 등  
내 벽 : 벽지 및 타일마감 등  
창 호 : 샷시창호마감임.

### (2) 이용상태

공부상 용도는  
1층 : 소매점, 계단실  
2층 : 오피스텔(2호)  
3~4층 : 각층 다가구주택(6가구)  
5층 : 다가구주택(4가구)임.

### (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 전기설비, 승강기설비, 소방관련설비 등 되어 있음.

### (4) 부합물 및 종물

(확장형)발코니, 누다락, 엘리베이터 기계실 등이 소재하며, 본 건물에 포함평가하였음.

### (5) 공부와의 차이

-

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.  
-오피스텔·다가구주택 등의 내부 조사는 불가하여, 건축물대장상 현황도면과 표준적인 설비 및 이용상황 등을 기재하고 평가하였음.

# 광역 위치도



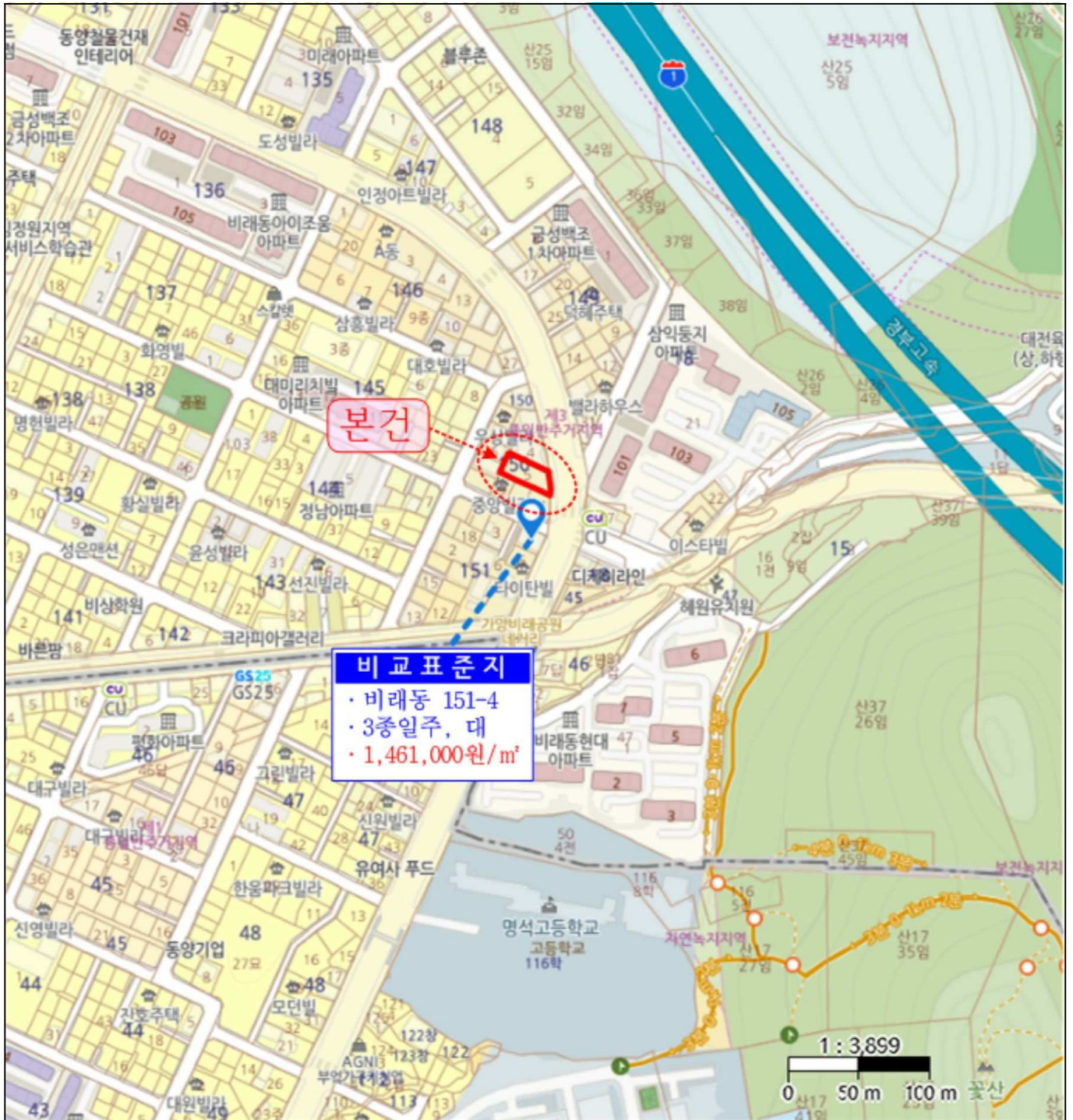
소재지 대전광역시 대덕구 비래동 150-5



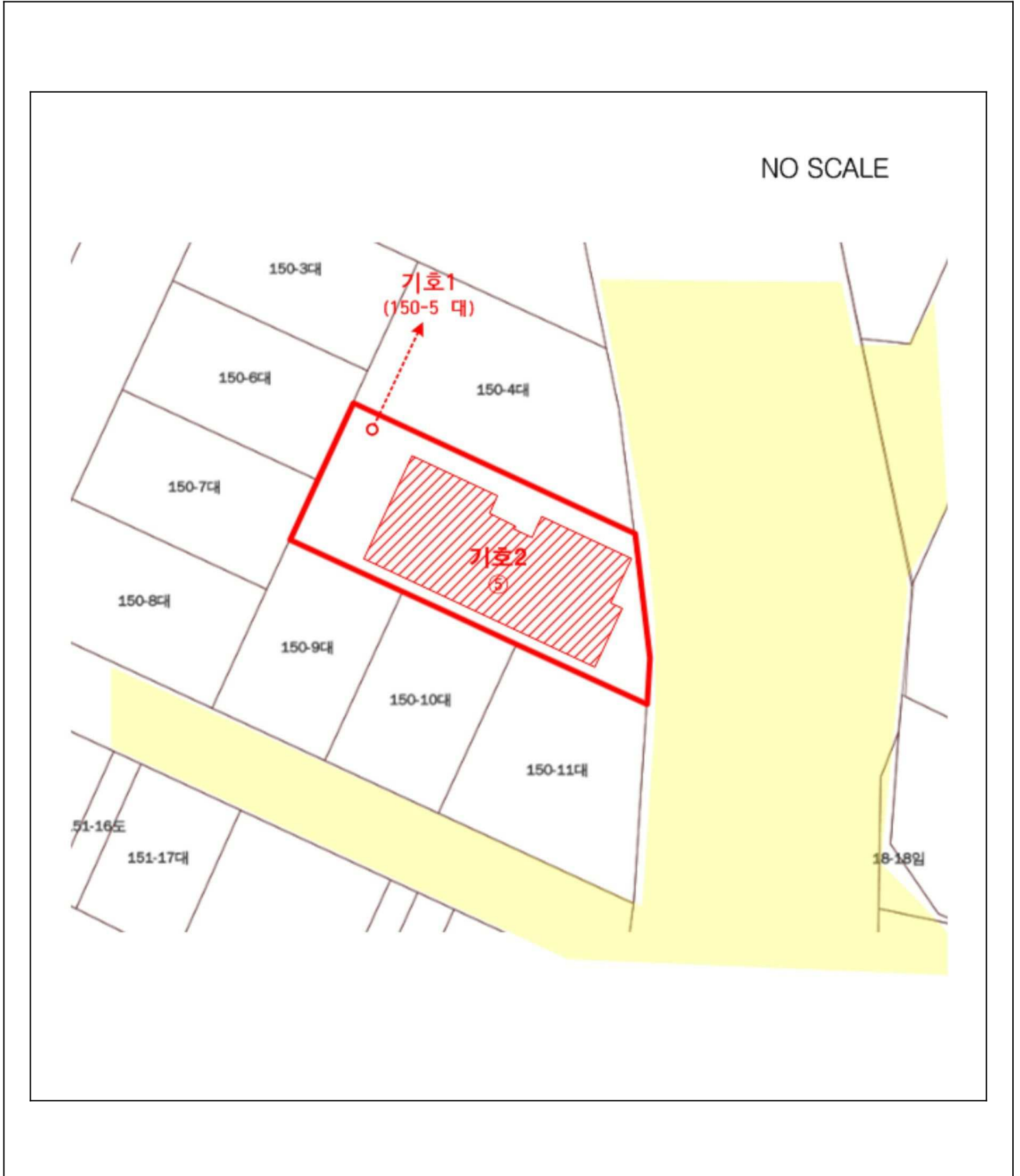
# 위치도



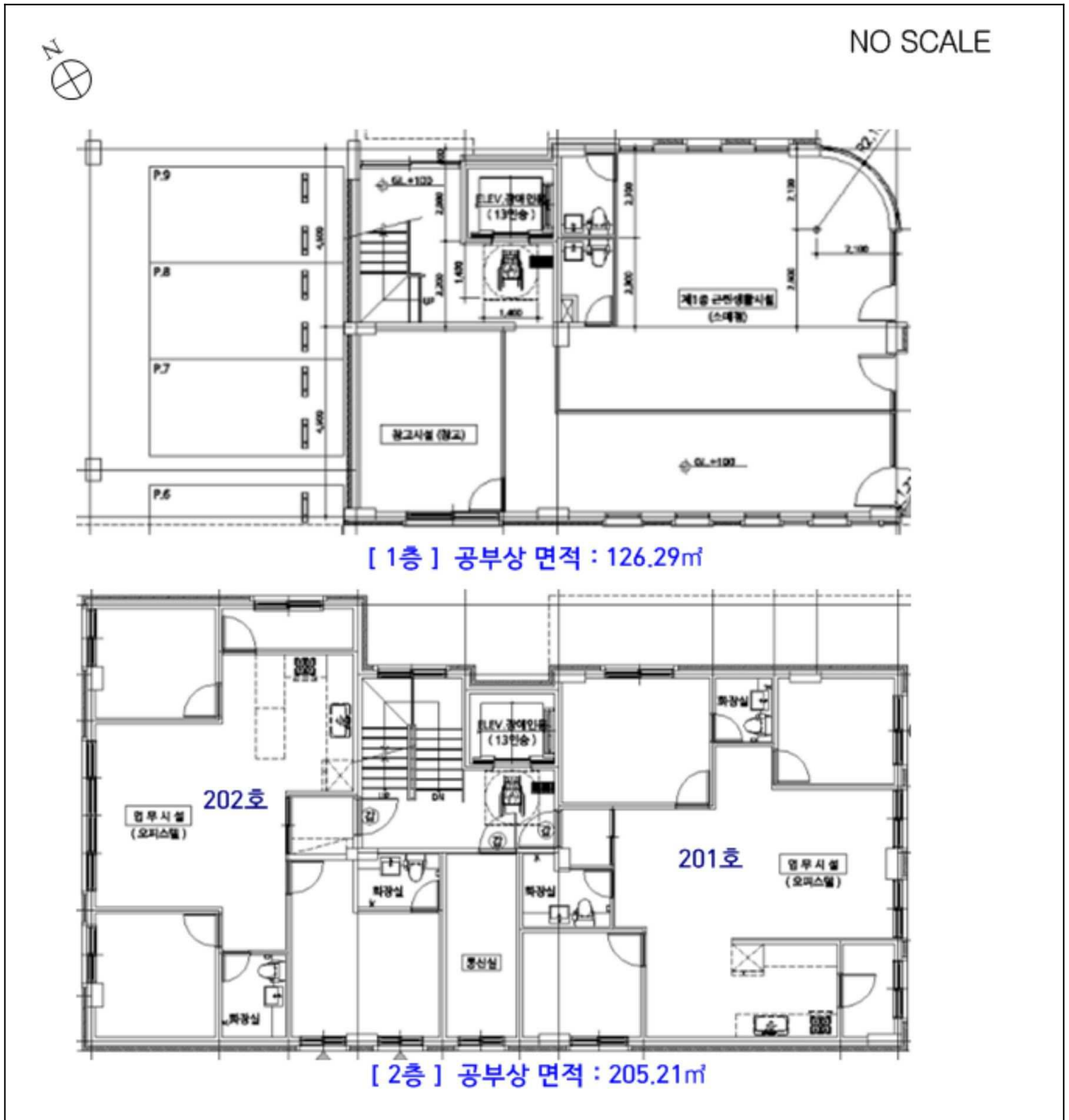
소재지 대전광역시 대덕구 비래동 150-5



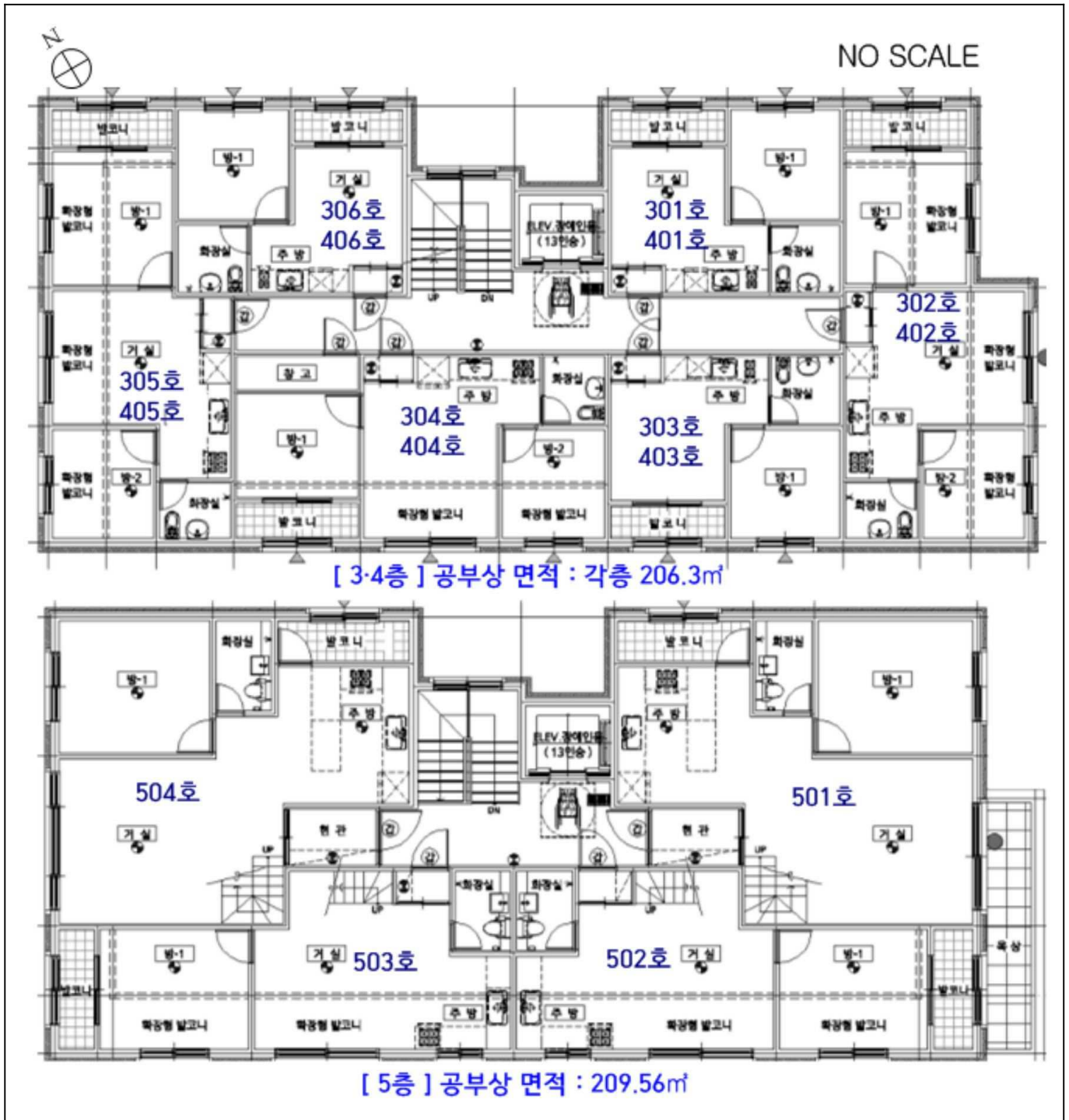
# 지적 및 건물개황도



# 건물개황도



# 건물개황도



# 건물개황도



NO SCALE



[ 누다락 ]

# 사 진 용 지



본건 및 주변환경

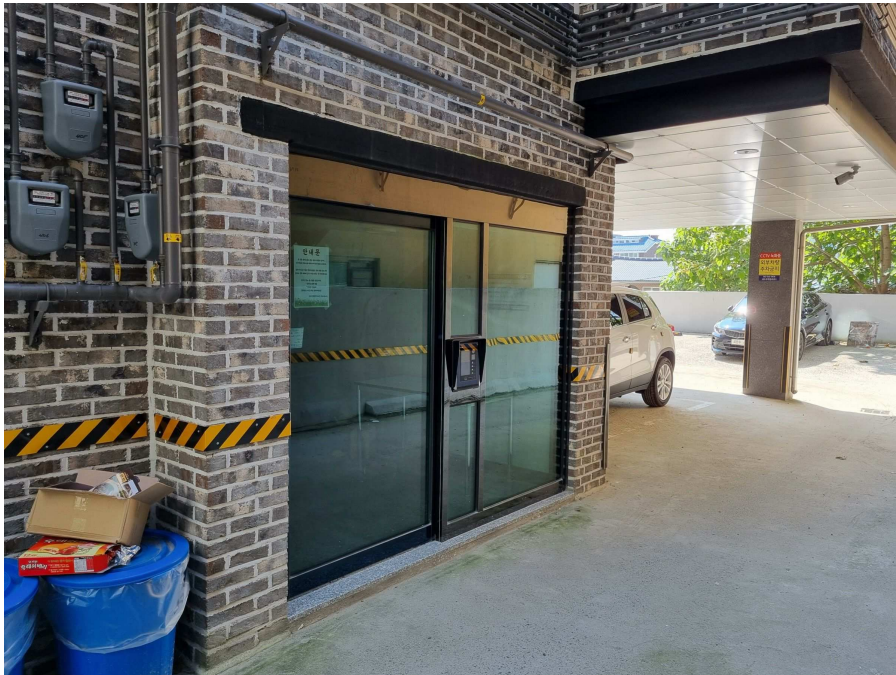


본건

# 사 진 용 지



1층 근린생활시설 부분



1층 다가구주택 출입구

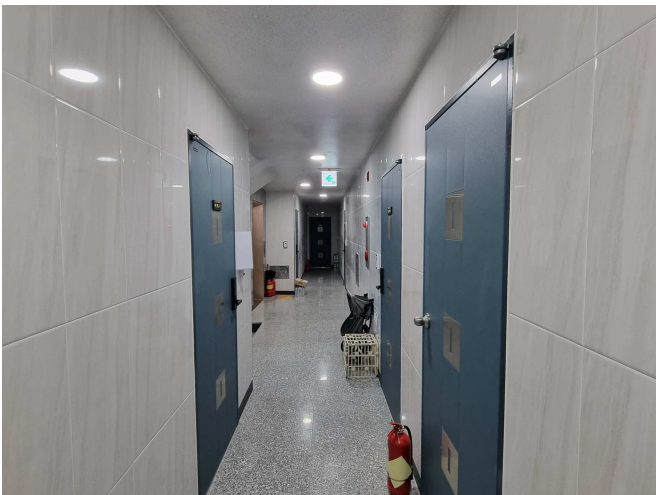
# 사 진 용 지



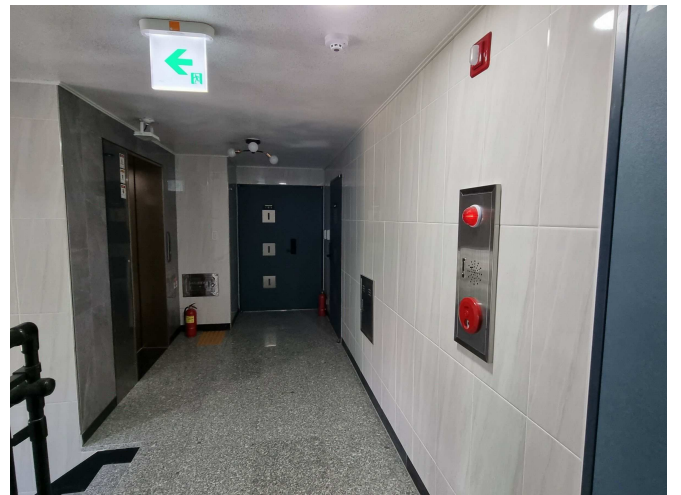
2층



3층



4층



5층

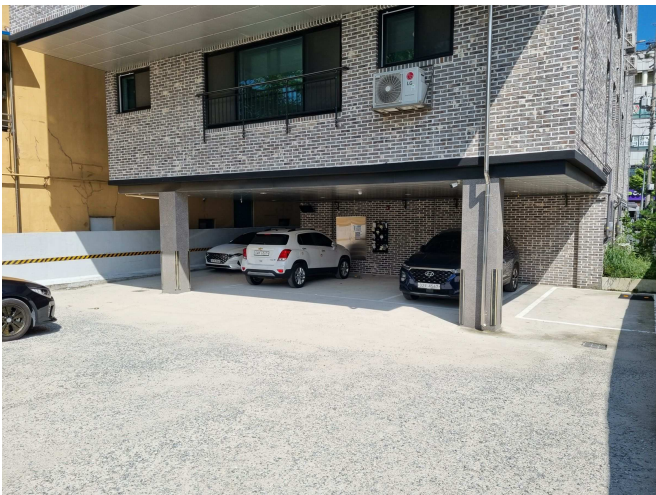
# 사진용지



누다락



누다락



주차장



정원수