

감정평가서

건명	계해경 소유물건 (2025타경2521)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
감정서번호	12-250415-201

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.

(주)감정평가법인 태백 대전충남지사

우)31090 충청남도 천안시 서북구 오성8길 19, 2층(두정동)

TEL. 041-578-4959 FAX. 041-902-4960

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

박 광 민

(인)

(주)감정평가법인 태백 대전충남지사 지사장 김건욱

(서명또는인)

감정평가액	일십육억팔천칠백삼십사만구백이십원정(₩1,687,340,920.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	계애경 (2025타경2521)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
채무자	-		2025.04.25	2025.04.16 ~ 2025.04.25	2025.04.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	732.8	토지	732.8	-	1,207,969,400
	건물	236.01	건물	236.01	-	474,071,520
	(제시외 건물)	(8.1)	제시외 건물	8.1	-	5,300,000
합 계					₩1,687,340,920	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감정평가사				(인)	
	김 건 욱					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 등

가. 평가목적

본건은 대전광역시 유성구 덕명동 소재 '한밭대학교 유성덕명캠퍼스' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 대전지방법원의 경매목적 감정평가임.

나. 대상물건의 개요

- 토지

대전광역시 유성구 덕명동								
	기호	지번	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	형상및 지세	개별공시지가 (2024년, 원/m ²)
토지	1	523-32	489.1	대	주거용 건부지	2종일주	사다리형 평지	1,090,000
	4	523-39	3,873.2 × (243.7/3,873.2)	도로	도로	2종일주	부정형 평지	378,800
	합	계	732.8			-		

※ 기호(4)는 매각지분 갑구 37번, 39번 '계애경' 지분 전부임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 건물

	기호	주 용 도	주구조 / 지붕	층	면적(m ²)	사용승인일
건물	2	단독주택	철근콘트리트구조 (철근)콘크리트지붕	1층	64.9	2021.12.15
				2층	81.55	
				3층	51.97	
	소 계				198.42	-
	3	단독주택	통나무구조 기와지붕	1층	37.59	2022.06.13
합 계				236.01	-	

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법령·고시 및 감정평가 일반이론 등에 의거하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가지 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일자인 2025년 04월 25일로 결정하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 04월 16일 ~ 2025년 04월 25일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가방법

가. 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동 규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

1) 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 에서는 “토지를 감정평가할 때에 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다”라고 규정하고 있으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가) 에서는 “건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다”라고 규정하고 있음.

2) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 않음. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식의 의하여 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

(2) 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과연수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 본건 토지의 위치확인은 '지적도 및 현장조사시 목측'에 의한 것으로 정확한 경계 확인은 측량을 요하니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 현장조사시 관계인 폐문부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 탐문조사 및 건축물현황도, 평가사례 등을 참고하여 기재하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1) 토지상에는 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 공부상 미등재된 제시외건물(ㄱ)이 소재하는 바, 이를 개략적으로 실측사정하여 구조, 규모, 이용상황 등을 고려하여 제시외로 평가하였으며, 제시외건물로 인한 제한받는 단가를 '명세표'에 병기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 기호(2)는 등기사항전부증명서상 도로명주소는 '덕명로16번길 648'로 등재되어 있으나, 일반건축물대장상에는 '덕명로16번길 6-48'로 등재되어 있는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 기호(4) 토지는 공유지분 중 매각지분 갑구 37번, 39번 '계애경' 지분 전부로서, 지분에 대한 위치가 특정되지 않아 전체면적을 기준으로 평가하되 지분비율에 따라 면적사정하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 기호(4)는 공부 및 현황 '도로'인 바, 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 기호(1) 토지상에 식재된 '조경수 등'은 주수, 규격, 관리상태 등으로 보아 경제적 가치가 미미하고 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 이를 토지에 포함하여 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법을 적용함.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/m ²)
A	덕명동 523-16	대	310.2	주거나지	2종일주	소로각지	세장형 평지	1,162,000

2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항에 따라, 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역내 표준지인 상기 비교표준지 <A>을(를) 선정하였음.

다. 시점수정

시점수정은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 최종고시된 월의 지가변동률을 연장적용, 이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<표준지 A>

대전광역시 유성구 [기간: 2025.01.01 ~ 2025.04.25]

지 가 변 동 률		비 고
기 간	주거지역(%)	
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.177	2025년 03월 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.068	2025년 03월
2025.01.01 ~ 2025.04.25	0.232	$(1 + 0.00177) * (1 + 0.00068 * 25/31)$ ≈ 1.00232

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

마. 개별요인 비교

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교항목

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
	방위,고저 등	방위, 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

비교 표준지	본건 기호	조 건						개별요인 비교치
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
A	1	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
비교내역		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상, 접면도로 상태 등)에서 열세함.						
A	4	1.00	1.00	1.00	0.95	0.33	1.00	0.314
비교내역		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례“2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 인근 평가사례 등

① 인근 유사용도 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 지번	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가(원/m ²)	평가 목적	기준 시점	비고
#가	덕명동 000-0	대	210.6	2종일주	2,330,000	법원 경매	2023.08.23	-
#나	덕명동 000-00	대	489.1	2종일주	2,040,000	민사 소송	2023.11.04	-
#다	덕명동 000-00	대	489.1	2종일주	1,950,000	담보	2023.02.21	-

※ 기호(#나,#다)는 본건 평가사례임.

② 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 지번	지목	면적(m ²)	용도 지역	토지단가 (원/m ²)	거래가격(원)	거래 시점	비고
#1	덕명동 000-0	대	321.2	2종일주	1,957,036	628,600,000	2021. 07.21	-
#2	덕명동 000-00	대	489.1	2종일주	1,778,777	870,000,000	2022. 12.23	-

※ 사례(#1)은 3년 이전 거래사례이나, 위치적·물적 유사성이 인정되어 비교사례로 선정하였음.

※ 사례(#2)는 본건 거래사례임.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 산식

평가(거래)사례기준 표준지가격 : 평가(거래)사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

표준지가격 : 표준지가격 x 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치

< 표준지A & 평가(거래)사례 #가 >

기준	금 액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	산정 격차율	적용 격차율
평가사례 (거래사례)기준 표준지가격	2,330,000	1.02032	1.000	0.941	2,237,082	1.921	1.92
표준지 가격	1,162,000	1.00232	-	-	1,164,696		

- ※ 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 평가(거래)사례인 < #가 > 을(를) 선정함.
- ※ 시점수정: 대전광역시 유성구 주거지역(2023.08.23 ~ 2025.04.25) 지가변동률(1.02032)
- ※ 지역요인: 평가(거래)사례와 표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)
- ※ 개별요인: 평가(거래)사례와 표준지의 개별요인 격차율은 다음과 같음.

항목	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	격차율
표준지/평가사례 (거래사례)	1.00	1.00	0.98	0.96	1.00	1.00	0.941
비교내역	표준지는 비교사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면도로 상태에서 우세, 토지이용상황(사례는 주상용)에서 열세)에서 열세한 것으로 판단됨.						

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정은 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 상기 참고자료 및 대상 토지 및 인근지역의 정상 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적절한 평가를 위해 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

그 밖의 요인 보정치 결정	A	1.92
----------------	---	------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지 단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	1,162,000	1.00232	1.000	0.950	1.92	2,124,405	2,120,000
4	1,162,000	1.00232	1.000	0.314	1.92	702,172	702,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
1	2,120,000	489.1	1,036,892,000
4	702,000	243.7	171,077,400
합 계			1,207,969,400

※ 기호(4)는 매각지분 갑구 37번, 39번 '계애경' 지분 전부임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 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.

나. 거래사례 선정

1) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 지번	지목	면적(m ²)	용도 지역	토지단가 (원/m ²)	거래가격(원)	거래 시점	비고
#1	덕명동 000-0	대	321.2	2종일주	1,957,036	628,600,000	2021. 07.21	-
#2	덕명동 000-00	대	489.1	2종일주	1,778,777	870,000,000	2022. 12.23	-

※ 사례(#1)은 3년 이전 거래사례이나, 위치적·물적 유사성이 인정되어 비교사례로 선정하였음.

※ 사례(#2)는 본건 거래사례임.

2) 거래사례 선정

본건과 인근지역에 위치하며 대상물건과 위치적·물적 유사성 등 제반 가치형성요인이 같거나 비슷한 '거래사례 #1'을(를) 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정을 요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

<기호 #1>

대전광역시 유성구 (기간: 2021.07.21 ~ 2025.04.25)

지 가 변 동 률		비 고
기 간	주거지역(%)	
2021.07.21 ~ 2025.04.25	8.236	$(1 + 0.00553 * 11/31) * (1 + 0.00498) * (1 + 0.00568) * (1 + 0.00527) * (1 + 0.00445) * (1 + 0.00507) * (1 + 0.02937) * (1 + 0.00679) * (1 + 0.01386) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00068 * 25/31) \approx 1.08236$

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

평가대상 토지 및 거래사례의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교항목(위 비교항목 참고)

2) 개별요인 비교치

사례	본건 기호	조 건						개별요인 비교치
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
#1	1	1.03	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.009
비교내역		본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세, 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
#1	4	1.03	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.333
비교내역		본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세, 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						

사. 토지 단가의 결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	1,957,036	1.000	1.08236	1.000	1.009	2,137,281	2,140,000
4	1,957,036	1.000	1.08236	1.000	0.333	705,366	705,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	적용단가(원/m ²)	면적(m ²)	금액(원)
1	2,140,000	489.1	1,046,674,000
4	705,000	243.7	171,808,500
합 계			1,218,482,500

※ 기호(4)는 매각지분 갑구 37번, 39번 '계애경' 지분 전부임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 개요

본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 참고가격 (건물신축 표준단가)

[출처: 한국부동산연구원 2024년]

분류번호	용도	구 조	급수	내용 연수	표준단가(원/㎡)	비고
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트구조/평지붕	3	50 (45~55)	1,749,000	-
1-2-5-9	고급주택	철근콘크리트구조/평지붕	3	50 (45~55)	2,740,000	-
1-3-1-1	통나무주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	2	40 (35~45)	2,661,000	-

나. 재조달원가의 산정

표준단가는 상기와 같으나 본 건물의 신축년도, 마감재, 관리상태, 층고 등 표준건물과의 개별 격차 등의 제반사항을 종합적으로 고려하여 본건에 적용할 표준단가 및 재조달원가를 결정하였음.

기호	층	용도	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
3	1~3층	단독주택	2,000,000	포함평가	2,000,000
4	1층	단독주택	2,800,000	포함평가	2,800,000

※ 부대설비 보정단가: 위생 및 급·배수 설비, 전기설비, 난방설비, 발코니, 기타설비 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 적용단가

기호	층	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	경과년수		잔존 가치율	산출단가(원/m ²)	적용단가(원/m ²)
				실제	유효			
2	1~3층	2,000,000	50	3	3	47/50	1,880,000	1,880,000
3	1층	2,800,000	50	2	2	48/50	2,688,000	2,688,000

※ 사용승인일: 기호(2) 2021.12.15, 기호(3) 2022.06.13.

4. 건물 감정평가액의 결정

기호	층	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)
2	1~3층	198.42	1,880,000	373,029,600
3	1층	37.59	2,688,000	101,041,920
건물 감정평가액의 결정				474,071,520

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

가. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

1) 토지

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기 호	구 분	단가(원/m ²)	면적(m ²)	금액(원)
1	공시지가기준법에 의한 시산가액	2,120,000	489.1	1,036,892,000
	거래사례비교법에 의한 시산가액	2,140,000		1,046,674,000
4	공시지가기준법에 의한 시산가액	702,000	243.7	171,077,400
	거래사례비교법에 의한 시산가액	705,000		171,808,500
토지 감정평가액의 결정				1,207,969,400

※ 기호(4)는 매각지분 갑구 37번, 39번 '계애경' 지분 전부임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법'으로 평가하였음.

기 호	구 분	면적(m ²)	건물단가(원/m ²)	건물가액(원)
2	1~3층	198.42	1,880,000	373,029,600
3	1층	37.59	2,688,000	101,041,920
건물 감정평가액의 결정				474,071,520

나. 감정평가액의 결정

구 분	금액(원)
토 지	1,207,969,400
건 물	474,071,520
(제시외 건물)	5,300,000
합 계	1,687,340,920

※ 세부내역은 후첨 "토지·건물 감정평가명세표" 참조

2. 감정평가액의 결정 의견

본 평가는 경매목적의 감정평가로서, 본건 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 가격동향, 시장상황 등을 고려하여 적정하다고 판단 되는 바, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 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 유성구 덕명동	523-32	대	제2종일반 주거지역	489.1	489.1	2,120,000 (2,100,000)	1,036,892,000	(제시외건물 로 인한 제한 받는 단가)
2	" [도로명주소] 대전광역시 유성구 덕명로16번길 648	523-32 위 지상	단독주택	철근콘트리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 3층 1층 2층 3층	64.9 81.55 51.97	198.42	1,880,000	373,029,600	건축물대장상 도로명주소는 덕명로16번길 6-48임. 2,000,000 x 47/50
3	대전광역시 유성구 덕명동 [도로명주소] 대전광역시 유성구 덕명로16번길 6-48	523-32 위 지상	단독주택	통나무구조 기와지붕 1층 1층	37.59	37.59	2,688,000	101,041,920	2,800,000 x 48/50
4	대전광역시 유성구 덕명동	523-39	도로	제2종일반 주거지역	243.7 3,873.2x----- 3,873.2	243.7	702,000	171,077,400	'계애경' 지분 전부 (갑구 37번, 39번)
소 계								₩1,682,040,920	

토지·건물 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	
ㄱ	(제시외건물) 대전광역시 유성구 덕명동	523-32 위 지상	수영장	알루미늄샷시조 강화유리지붕 단층	(8.1)	8.1	-	5,300,000	관찰감가
합 계								₩1,687,340,920.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 유성구 덕명동 소재 '한밭대학교 유성덕명캠퍼스' 북측 인근에 위치하고, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 아파트단지, 대학교, 초등학교, 유성골프장, 대전현충원 등으로 형성되어 있는 주거지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통환경은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 사다리형의 평지인 토지로서, 현황 '주거용건부지'로 이용중임.
기호(4): 부정형의 평지인 토지로서, 현황 단지내 '도로'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 본건 북측으로 기호(4)토지(폭 8M내외의 포장도로)를 이용중임.
기호(4): 본건은 공부 및 현황 폭 6~8M의 포장도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역(2012-06-29)(덕명지구), 지구단위계획구역(2012-06-29)(덕명지구 도시개발사업), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역(2012-06-29)(덕명지구)<도시개발법>임.
기호(4): 도시지역, 제2종일반주거지역(2012-06-29)(덕명지구), 지구단위계획구역(2012-06-29)(덕명지구 도시개발사업), 소로2류(폭 8m~10m)(2012-06-29)(덕명지구)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역(2012-06-29)(덕명지구)<도시개발법>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물(ㄱ)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

'건물 감정평가요항표' 참조.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호(2): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서,
(사용승인일: 2021.12.15)

외벽: 노출콘크리트 및 외장철판 마감 등,
내벽: 벽지, 타일, 노출콘크리트 마감 등,
창호: 샷시창호 마감 등임.

기호(3): 통나무구조 기와지붕 단층 건물로서,
(사용승인일: 2022.06.13)

외벽: 목재, 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지, 목재 마감 등,
창호: 목재창호 마감 등임.

(2) 이용상태

기호(2): '단독주택'으로 이용중임.
기호(3): '단독주택'으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(2,3): 기본적인 급·배수설비, 위생설비, 난방설비 등 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

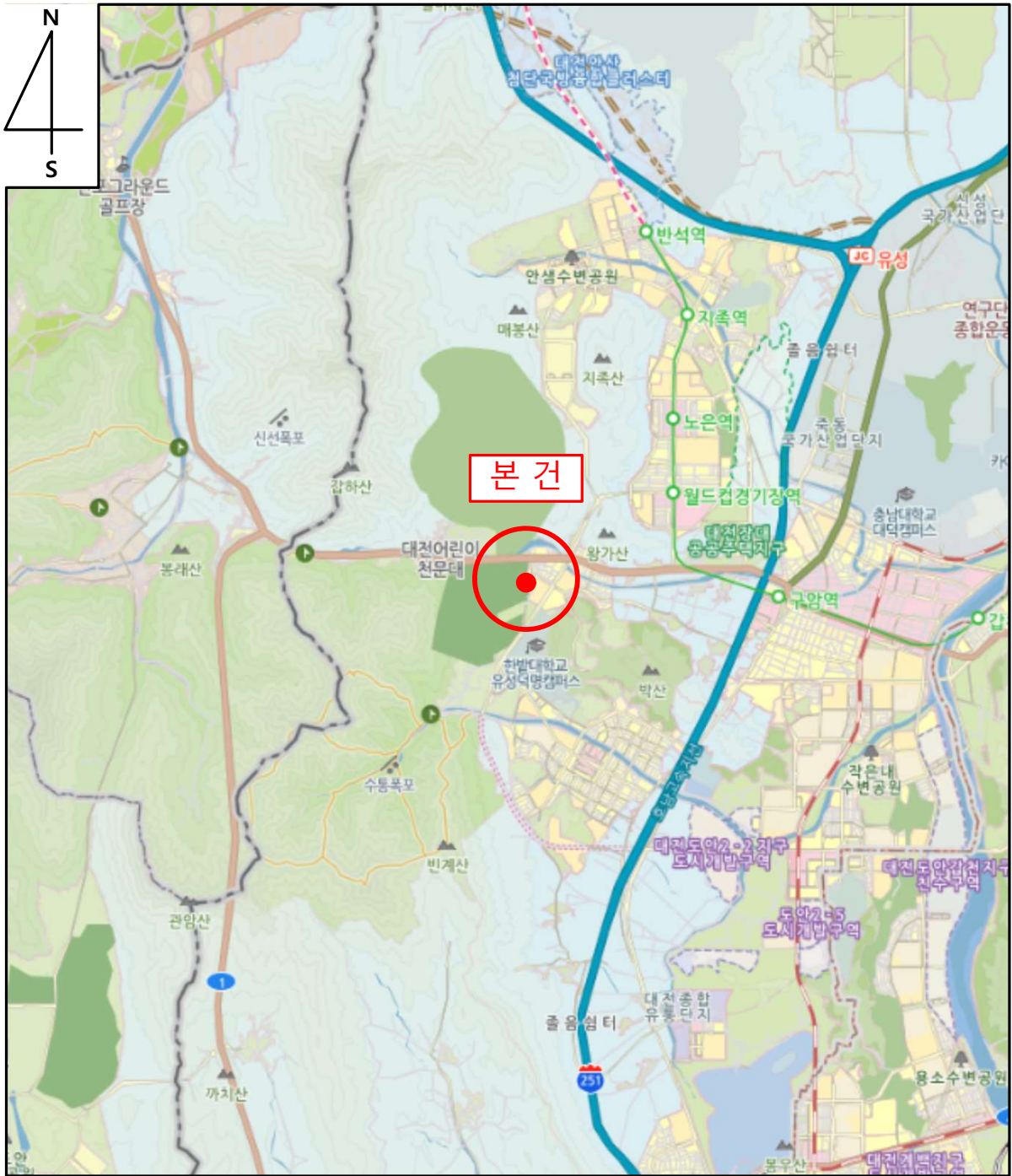
없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타: 없음.

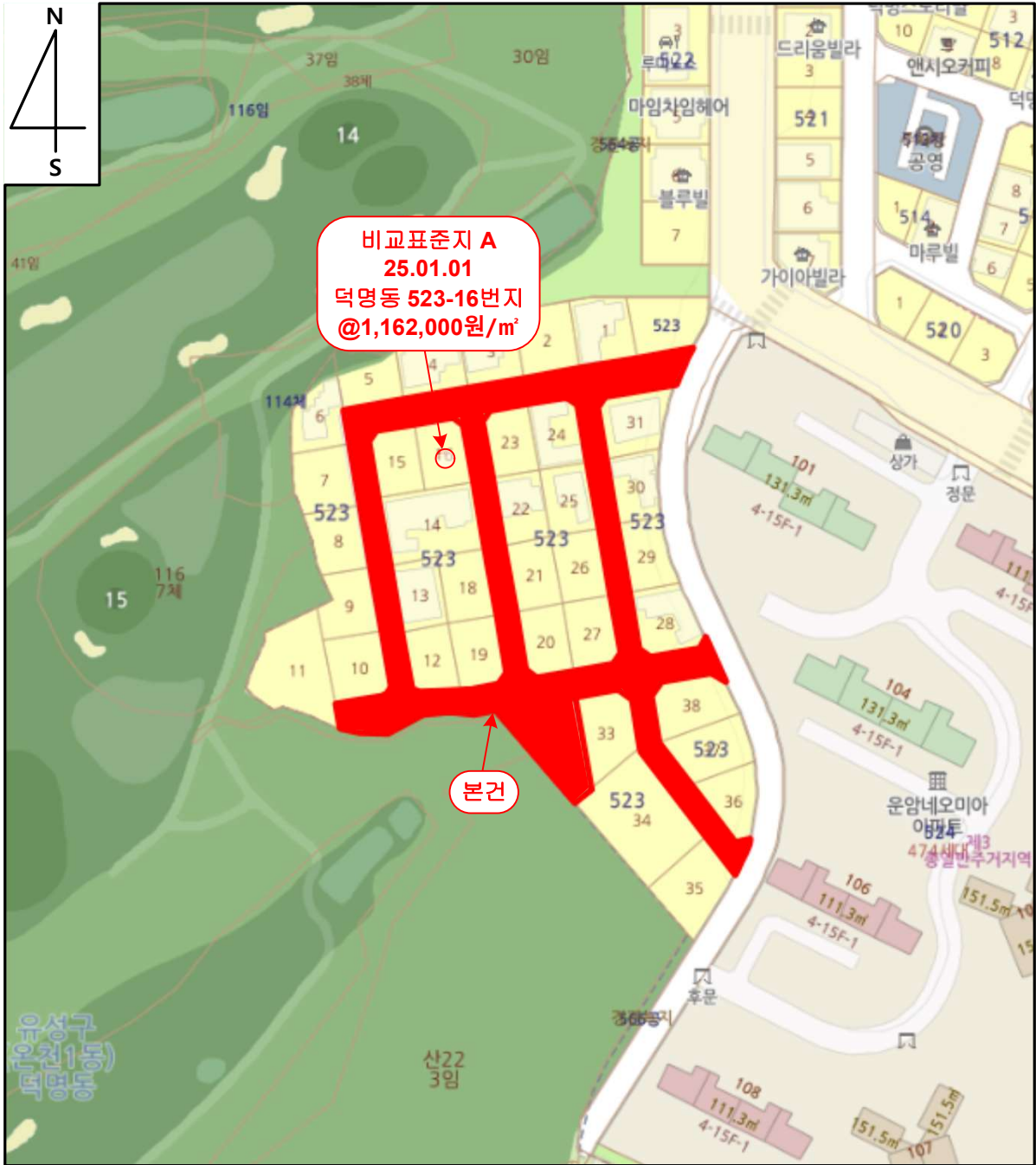
광역 위치도

소재지	대전광역시 유성구 덕명동 523-32 번지 외
-----	---------------------------



상세 위치도

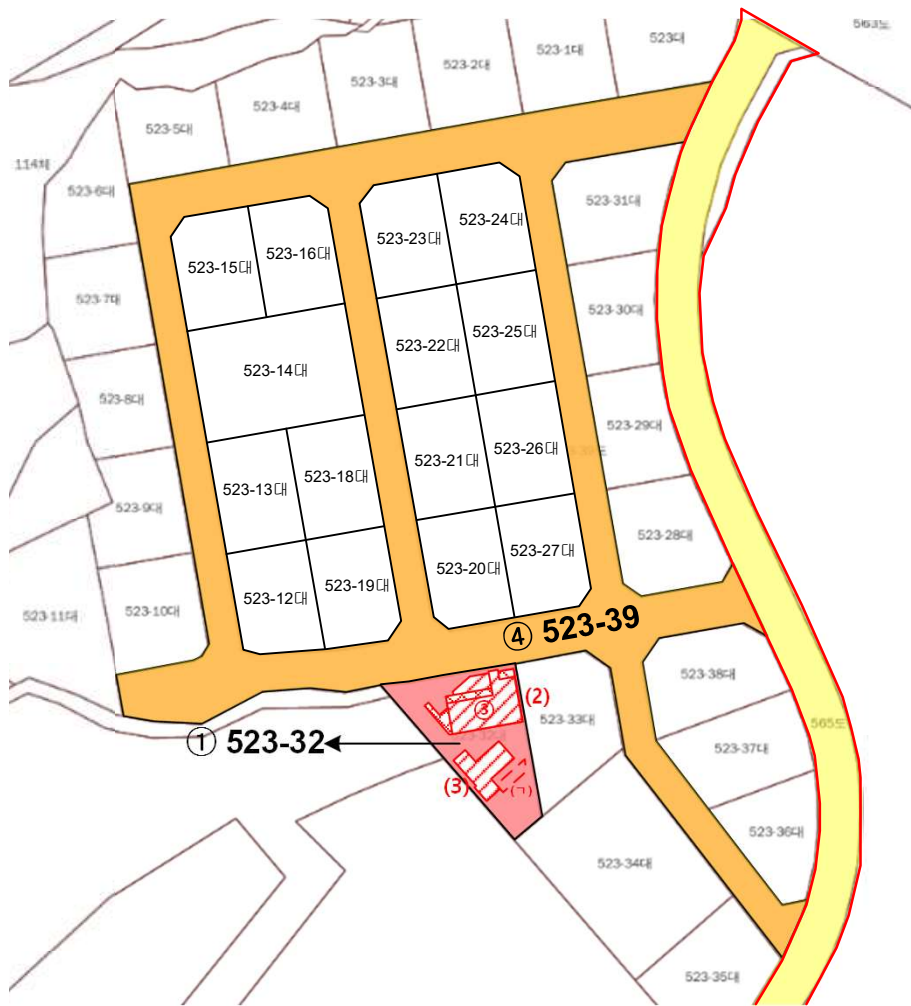
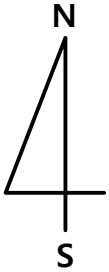
소재지	대전광역시 유성구 덕명동 523-32 번지 외
-----	---------------------------



본 건 ●	공시지가 ○	평가사레 ●	거래사레 ●
-------	--------	--------	--------

지적 및 건물 개황도

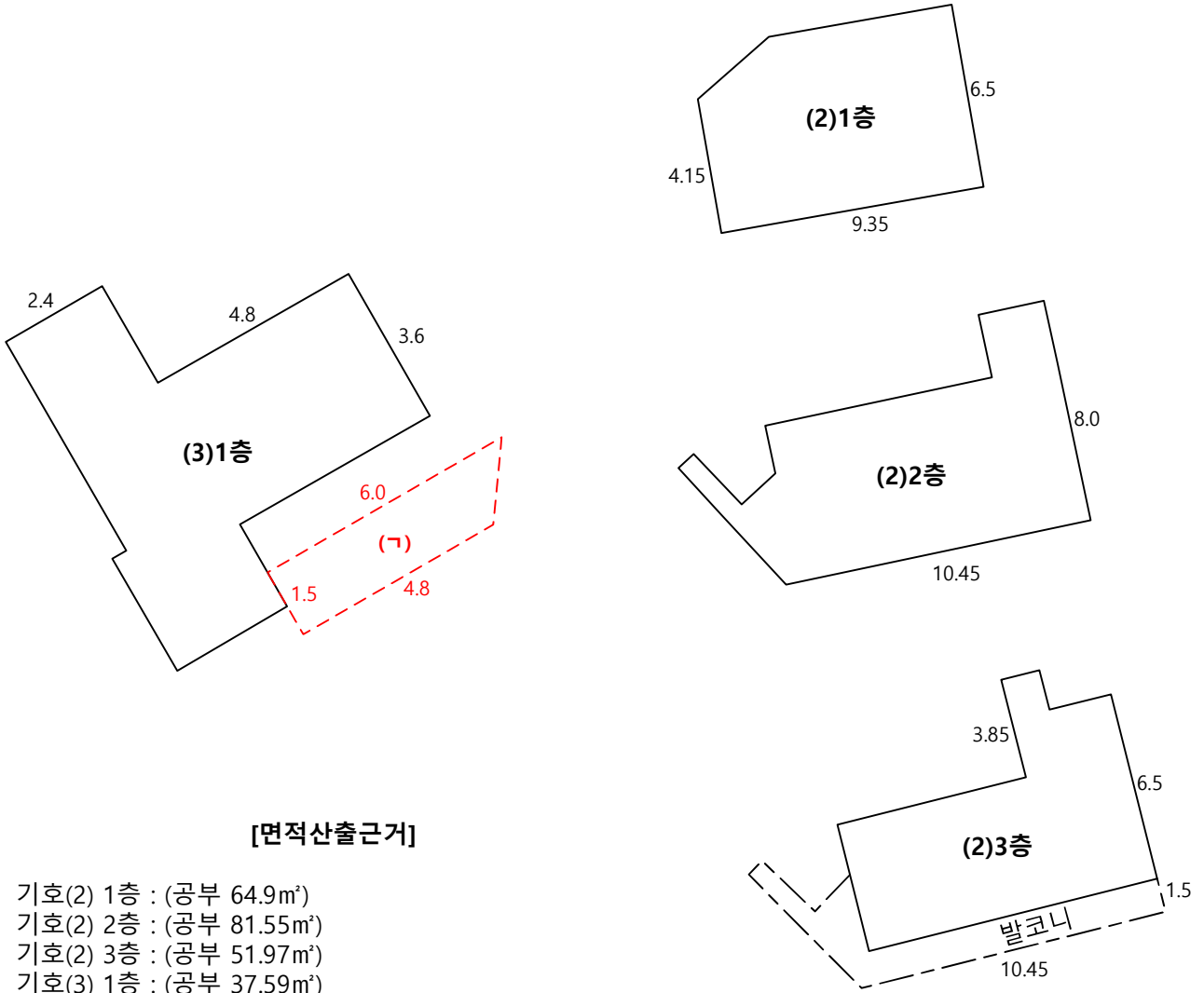
S : No Scale



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

지적 및 건물 개황도

S : No Scale



[면적산출근거]

- 기호(2) 1층 : (공부 64.9m²)
- 기호(2) 2층 : (공부 81.55m²)
- 기호(2) 3층 : (공부 51.97m²)
- 기호(3) 1층 : (공부 37.59m²)

[제시외건물]

(ㄱ)알루미늄샷시조 강화유리지붕 단층 수영장 약8.1m²

사 진 용 지



본건 주변 전경 - 본건 북측 인근에서 촬영

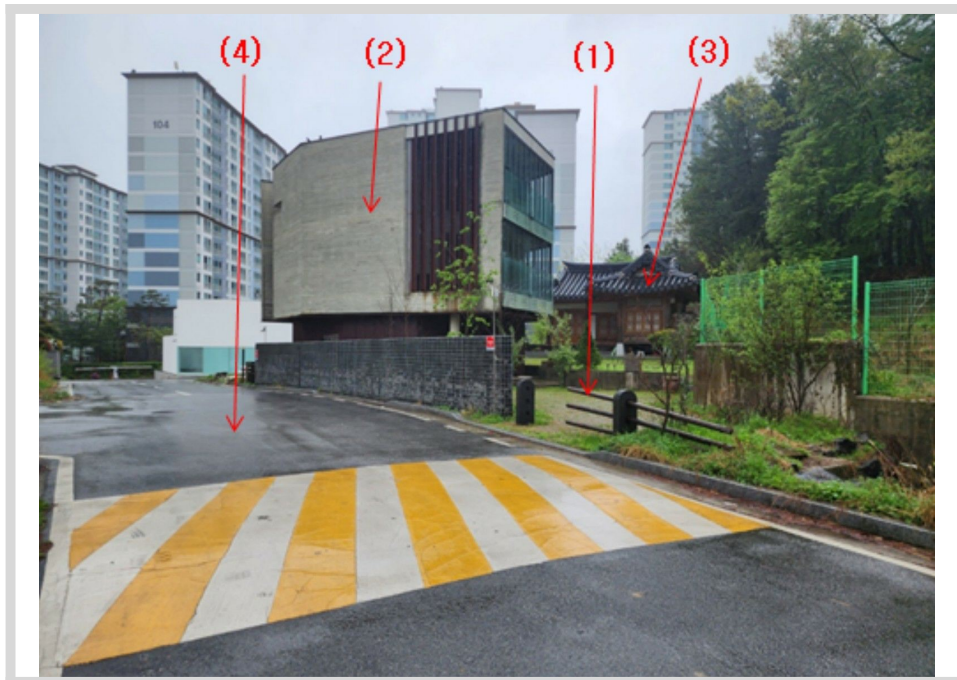


본건 주변 전경 - 본건 북동측 인근에서 촬영

사 진 용 지

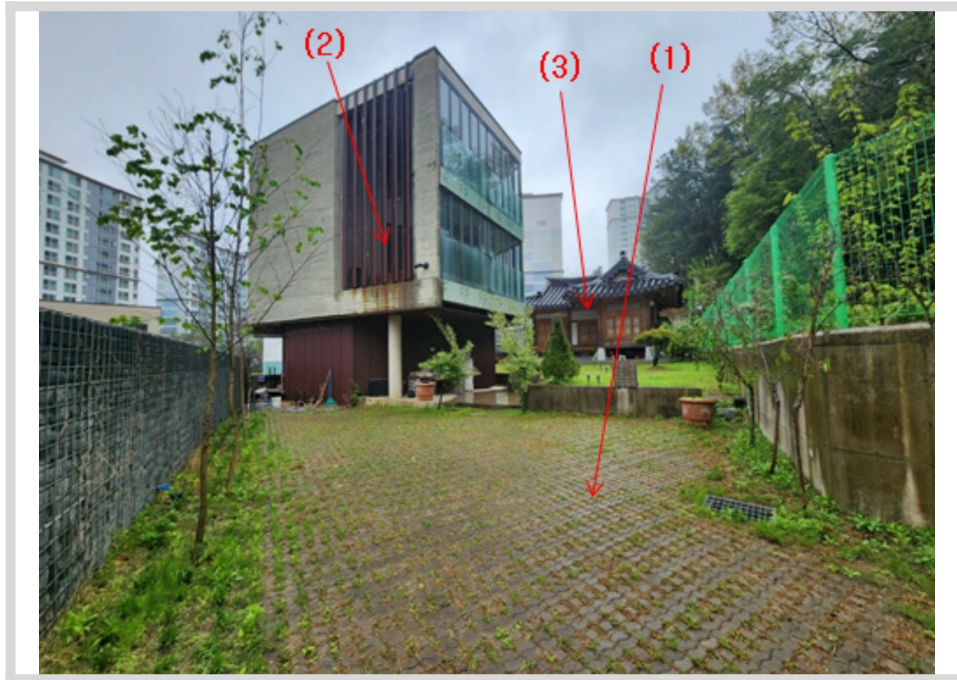


본건 주변 전경 - 본건 북서측 인근에서 촬영



기호(1~4) 전경 - 본건 북서측에서 촬영

사 진 용 지

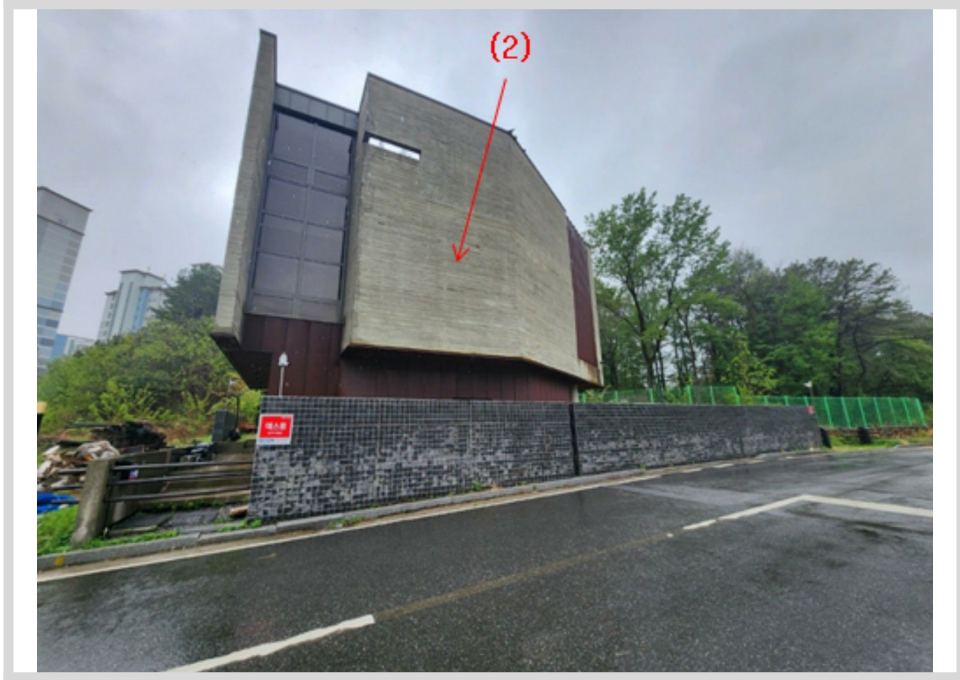


기호(1,2,3) 전경 - 본건 북서측에서 촬영



기호(2,3) 전경

사 진 용 지



기호(2) 전경 - 본건 북측에서 촬영



기호(2) 전경 - 본건 남동측에서 촬영

사진용지

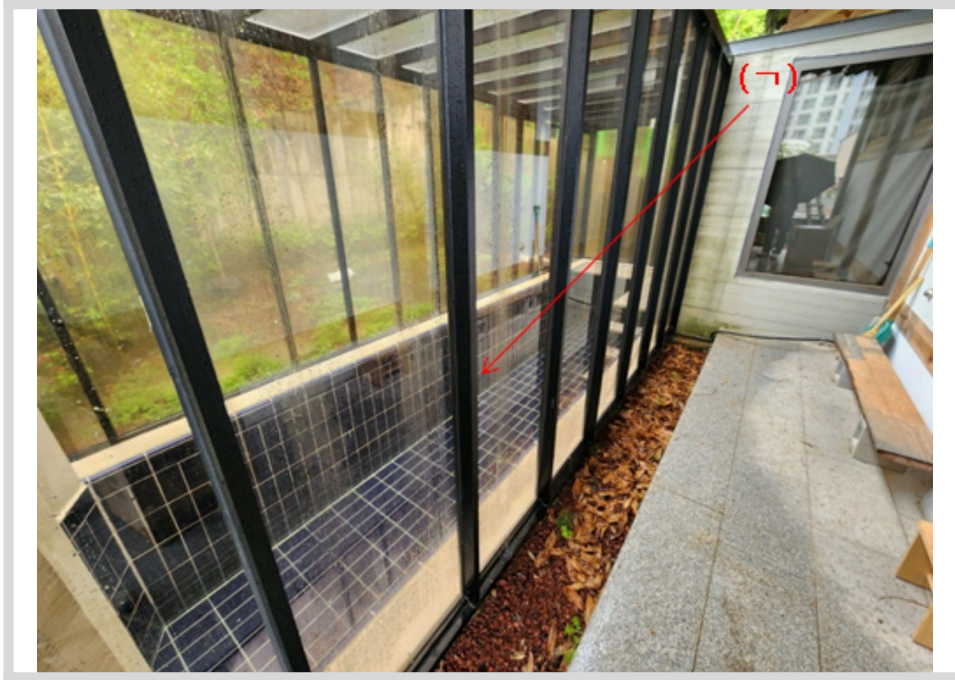


기호(3) 전경



기호(3) 및 제시외(ㄱ) 전경

사 진 용 지



제시외(ㄱ) 전경



기호(4) 전경