

# 감정평가서

## Appraisal Report

연규석氏 소유 물건


(2025타경3806)

NF2025-0903-0001

2025-09-10

대전지방법원 사법보좌관 오충렬

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

 나라감정평가법인

전화:(042)471-8816 전송:(042)471-9993



( , ) 가

가	가	가	가
가	가	가	가
( )	( )	78 1672 ( )	( )
( )	( )	가	( )

가	(₩1,547,926,080.-)				
		가	( )		
	10	가	가		
	(2025 3806)	가			
		2025.09.10	2025.09.10	2025.09.10	
가	(公簿)( )			가	
	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	가	
	277.2		277.2	1,620,000	449,064,000
	546.45		546.45	-	1,044,430,080
	(167.52)		167.52	-	54,432,000
					₩1,547,926,080.-

가	가	가	가
가	가	가	가
		황의순 ( )	( )

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	대전광역시 중구 옥계동 50-12		
물건종류	토지, 건물	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
용도지역	제2종일반주거지역	이용상황	단독주택(다가구주택)
개별공시지가	@806,100원/m <sup>2</sup>	도로조건	종로한면

## 2. 감정평가액

구분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	277.2	1,620,000	449,064,000	29.0%
건물	546.45	-	1,044,430,080	67.5%
제시외 건물	(167.52)	-	54,432,000	3.5%
합계			₩1,547,926,080-	100%

## 3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
2종일주	일반 주택지대	주거용	종로한면	1,600,000 ~ 1,800,000원/m <sup>2</sup> 내.외 수준	실거래가자료 및 현장조사 등

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 중구 옥계동 소재 “옥계교” 북서측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 대전지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였고, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 09월 10일자임.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 09월 10일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 09월 10일자이며, 목록표시 근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(2)건물 중 1층 부분은 용도를 달리하는 바 이를 구분평가 하였으며, 2~5층에 소재하는 발코니는 주 건물에 포함하여 일괄 평가하였음.
- (2) 본건 기호(2)건물 중 5층 부분은 공부상 "사무실"이나 현황"주택"으로 이용 중인 점을 고려하여 평가하였음.
- (3) 본건 토지상에 소재하는 제시외 건물은 구조 · 규모 · 이용상황 등으로 보아 토지에 미치는 큰 영향은 없으나 감정 목적 및 취지 등을 고려하여 개략적인 실측에 의거 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

대전광역시 중구 옥계동 50-12

토 지	기호	지번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
	1	50-12	대	277.2	주거용	2종일주	중로 한면	세장형 평 지	806,100
합 계				277.2					

건 물	기호	구 조	연면적 (m <sup>2</sup> )	용 도	층 수	사용승인일자 (증축일자)
	2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	546.45	단독주택 (다가구주택)	지상5층	2019.08.29
합 계			546.45			

제시외 건물	기호	지번	구조	면적 (m <sup>2</sup> )	용 도	층 수	비고
	㉠	50-12	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	(151.04)	필로티주차장	1층	-
㉡	50-12	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	(16.48)	계단실	옥탑층	-	
합 계				(167.52)			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 토지가액 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교 표준지 선정

##### 1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

##### 2) 표준지공시지가

【대전광역시 중구】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	옥계동 50-12	대	277.2	단독주택	2종일주	중로 한면	세장형 평 지	806,100
#B	옥계동 50-8	대	167	상업기타	2종일주	광대 한면	세장형 평 지	1,206,000

##### 3) 비교표준지 선정

대상 토지가 비교표준지 【기호 #A】임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시점수정

【대전광역시 중구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.421	2025년 07월 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.093	2025년 07월
누 계 2025.01.01 ~ 2025.09.10	0.545	$(1 + 0.00421) * (1 + 0.00093 * 41/31) \approx 1.00545$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조  
 ※ 2025년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 07월 지가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	해당 토지가 비교표준지임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

#### 【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	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

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/#A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.00</b>
<b>결정 의견</b>	본건 토지가 비교표준지임.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 가격자료

#### (1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	옥계동 45-13	대	2종일주	세로(가)	1,480,000	267,436,000	담보
		180.7	주거용	세장형/평지	(735,200)		2023.07.20
#2	옥계동 50-11	대	2종일주	세로(가)	1,690,000	423,176,000	시가참고
		250.4	주거용	정방형/평지	(735,200)		2023.01.03
#3	옥계동 50-26	대	2종일주	세로(불)	1,292,000	310,338,400	경매
		240.2	주거용	가장형/평지	(626,000)		2023.07.07
#4	옥계동 50-42	대	2종일주	중로한면	1,620,000	435,132,000	경매
		268.6	주거용	사다리/평지	(765,700)		2025.09.01
#5	옥계동 154-1	대	2종일주	소로한면	1,880,000	297,040,000	시가참고
		158	주상용	세장형/평지	(893,100)		2024.11.26

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	대전광역시 중구 옥계동 42-18				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	158.1	596,700	310,000,000
	건 물	단독주택 등		128.16	1977.11.12	2022.03.04
토지단가	$\text{배분내역} : [305,000,000 - (@1,000,000 \times 15/45(\text{관찰감가}) \times 128.16) / 158.1 \approx \mathbf{1,690,000\text{원/m}^2}$					
토지특성	세로(불), 세장형 평지					
건물구조	벽돌조 및 시멘트벽돌조 슬래브 및 슬래브위 기와지붕 2층					

거래 사례 # 2	소재지	대전광역시 중구 옥계동 44-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	대	459.2	681,500	1,470,000,000
	건 물	다가구주택 등		684.97	2020.01.03	2020.02.03
토지단가	$[1,470,000,000 - \{(1,500,000 \times 45 / 50 \times 684.97)\} / 459.2 \approx \mathbf{@1,187,000\text{원/m}^2}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	중로한면, 세장형 평지					
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 3	소재지	대전광역시 중구 옥계동 41-13				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	207.5	750,800	250,000,000
	건 물	주택 등		159.05	1987.01.16	2020.07.03
토지단가	$[250,000,000 - \{(800,000 \times 7 / 45 \times 159.05)\} / 207.5 \approx @1,109,000\text{원}/\text{m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	소로한면, 세장형 평지					
건물구조	벽돌조 및 시멘트벽돌조 슬래브 및 슬래브위 기와지붕 2층					

거래 사례 # 4	소재지	대전광역시 중구 옥계동 13-4				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	123.9	729,000	242,000,000
	건 물	다가구주택		140.18	2006.09.26	2022.07.11
토지단가	$[242,000,000 - \{(900,000 \times 28 / 50 \times 140.18)\} / 123.9 \approx @1,383,000\text{원}/\text{m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	세로(가), 정방형 평지					
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					

- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비 고
2종일주	일반 주택지대	주거용	중로한면	1,600,000 ~ 1,800,000원/㎡ 내외 수준	실거래가자료 및 현장조사 등

## (4) 인근 유사 부동산의 경매 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰률(%)	낙찰시점
최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 포착하지 못하였음.						

## 3) 보정치 산정

### (1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

### (2) 사례 선정

선정 사례	감정평가 사례 #4
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 격차율 산정

※ 비교표준지(#A) 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
사례 #4	1,620,000	1.00	1.00030	1.00	1.00	1,620,486	2.00
#A	806,100	1.00	1.00545	1.00	1.00	810,493	
사정보정	감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【대전광역시 중구 주거지역】 2025.09.01 ~ 2025.09.10						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인은 유사함.							

## (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	#A : 2.00
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지 시산가액 산정

### 1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1/#A	806,100	1.00545	1.00	1.00	2.00	1,620,986	<b>1,620,000</b>

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	277.2	1,620,000	449,064,000	-
<b>합계</b>	<b>277.2</b>	-	<b>₩449,064,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

감정평가 대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상 물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2. 거래사례 선정

거래 사례 # 4	소재지	대전광역시 중구 옥계동 13-4				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	123.9	729,000	242,000,000
건 물	다가구주택		140.18	2002.12.04	2022.07.11	
토지단가	$[242,000,000 - \{(900,000 \times 28 / 50 \times 140.18)\} / 123.9 \approx @1,383,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	세로(가), 정방형 평지					
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

### 3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

사례별	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
#4	대전광역시 중구 주거지역	2022.07.11 ~ 2025.09.10	1.453	<b>1.01453</b>

## 5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	<b>1.00</b>
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

## 6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/#4	1.11	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	<b>1.17</b>
결정 의견	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 획지조건(면적 등)에서 우세함.						

## 7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1/#4	1,383,000	1.00	1.01453	1.00	1.17	1,641,621	<b>1,640,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	277.2	1,640,000	454,608,000	-
<b>합계</b>	<b>277.2</b>	<b>-</b>	<b>₩454,608,000</b>	<b>-</b>

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	449,064,000	454,608,000	기호(1)

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비 고
1	277.2	1,620,000	449,064,000	-
<b>합계</b>	<b>277.2</b>	<b>-</b>	<b>₩449,064,000</b>	<b>-</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 건물가액 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 1) 표준단가 결정

##### (1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집【2024년 1월 기준】

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

##### (2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준 단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,200,000	계단실 1층
		1,800,000	단독주택(다가구주택) 2~5층

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 위생 및 급·배수설비, 전기설비, 난방설비, 소방설비, 승강기 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	보정단가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
2	70,000	소방설비, 승강기 등 1층
	400,000	위생 및 급·배수설비, 전기설비, 난방설비, 소방설비, 승강기 등 2~5층

## 3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	보정단가(원/m <sup>2</sup> )	재조달원가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
2	1,200,000	70,000	1,270,000	1층
	1,800,000	400,000	2,200,000	2~5층

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감가수정 및 건물단가 결정

#### 1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

#### 2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자	내용연수	경과연수	잔존연수	비 고
2	2019.08.29	50	6	44	-

#### 3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	단독주택 (다가구주택)	1,270,000	44	50	<b>1,117,000</b>	1층
		2,200,000	44	50	<b>1,936,000</b>	2~5층

### 4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
2	16.48	1,117,000	18,408,160	1층
	529.97	1,936,000	1,026,021,920	2~5층
<b>합 계</b>	<b>546.45</b>	-	<b>₩1,044,430,080-</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	277.2	1,620,000	449,064,000	기호(1)
건 물	546.45	-	1,044,430,080	기호(2)
제시외 건물	(167.52)	-	54,432,000	㉠,㉡
합 계			₩1,547,926,080-	-

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 토지 · 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	대전광역시 중구 옥계동 50-12	대	제2종 일반주거지역	277.2	277.2	1,620,000	449,064,000	
2	위지상 [도로명 주소] 대전광역시 중구 대전천서로 23	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 5층					
			1층	16.48	16.48	1,117,000	18,408,160	1,270,000 x 44/50
			2층	122.97	122.97	1,936,000	238,069,920	2,200,000 x 44/50
			3층	122.97	122.97	1,936,000	238,069,920	2,200,000 x 44/50
			4층	119.83	119.83	1,936,000	231,990,880	2,200,000 x 44/50
			5층	164.2	164.2	1,936,000	317,891,200	2,200,000 x 44/50
	소 계						₩1,493,494,080	
㉠	대전광역시 중구 옥계동 50-12지상	필로티주차장	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕	(151.04)	151.04	260,000	39,270,400	관찰감가

## 토지 · 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
㉔		계단실	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕	(16.48)	16.48	920,000	15,161,600	관찰감가
	소 계 합 계	이	하	여	백	W54,432,000	W1,547,926,080.-	

# 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 중구 옥계동 소재 “옥계교” 북서측 인근에 위치하며, 일원은 단독주택, 다가구주택 등이 혼재하는 일반주택지대로 제반환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 중소형차량 접근이 가능하며, 제반 교통 상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인근토지 및 접면도로와 등고평탄한 세장형 평지이며, 주거용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약 12미터의 도로에 한면이 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-09-26) 종로2류(폭 15m ~ 20m)(117호선)(접합),  
가축사육제한구역(2024-10-08), 중점경관관리구역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

# 건물 감정평가 요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물로서,  
외 벽 : 화강석붙임 및 변색벽돌치장쌓기 등 마감,  
내 벽 : 벽지 및 일부타일붙임 등 마감,  
창 호 : 샷시창호 마감.

## (2) 이용상태

기호(2) : 단독주택(다가구주택)으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호(2) 건물에 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기 등이  
설비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

별첨"지적 및 건물개황도"참조

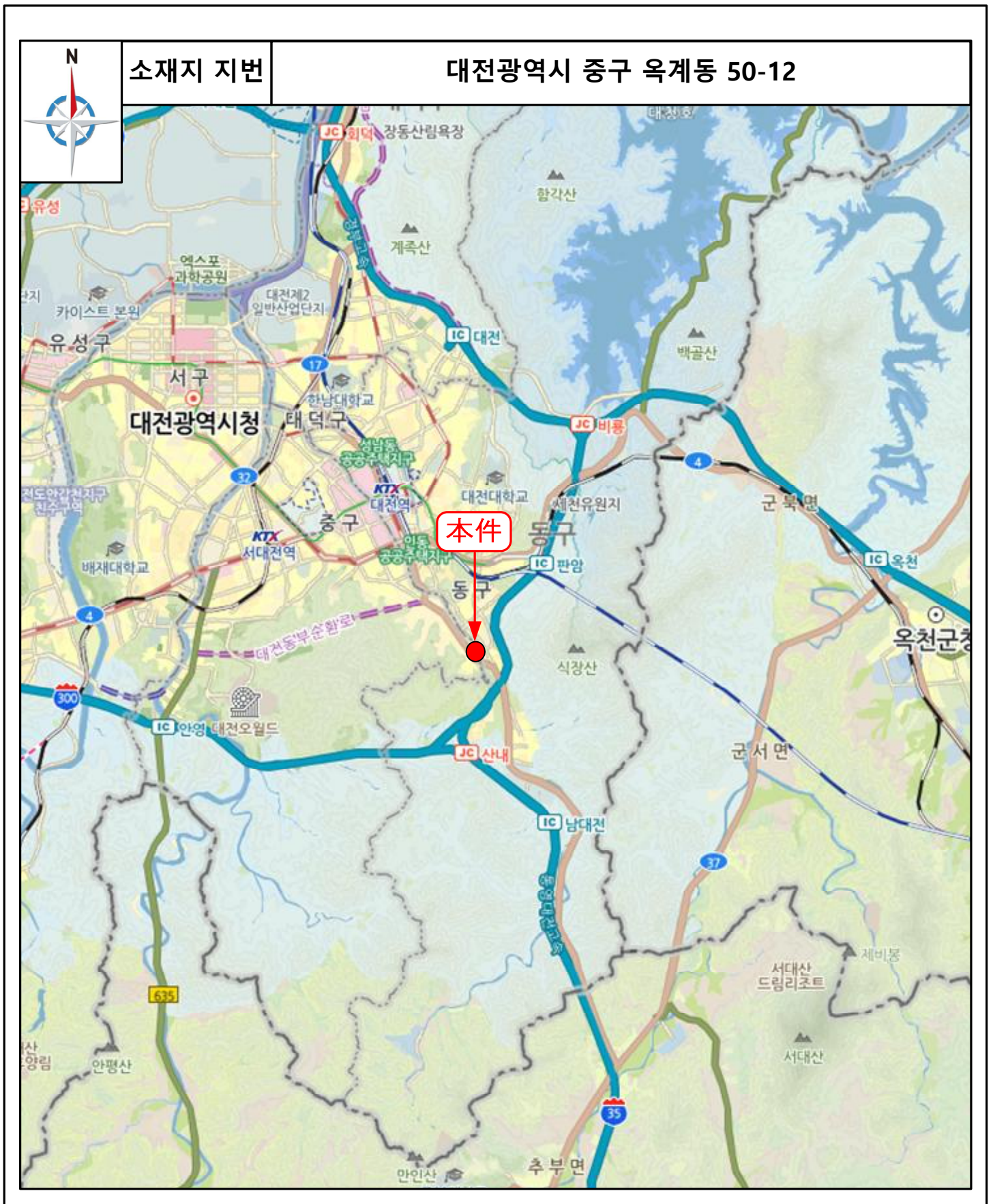
## (5) 공부와의 차이

본건 건물 중 5층은 공부상"사무실"로 등재되어 있으나 현황"단독주택  
(다가구주택)"으로 이용중임.

## (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 없음.

# 광역 위치도



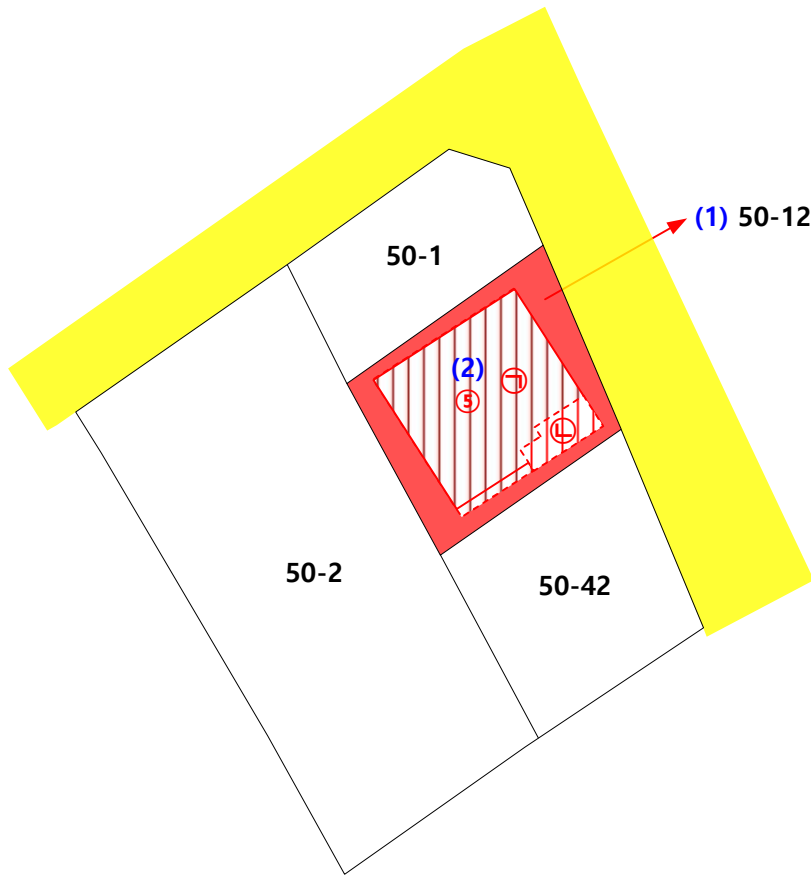
# 상세 위치도



# 지 적 및 건물 개 황 도



축 척 = 1 / 600



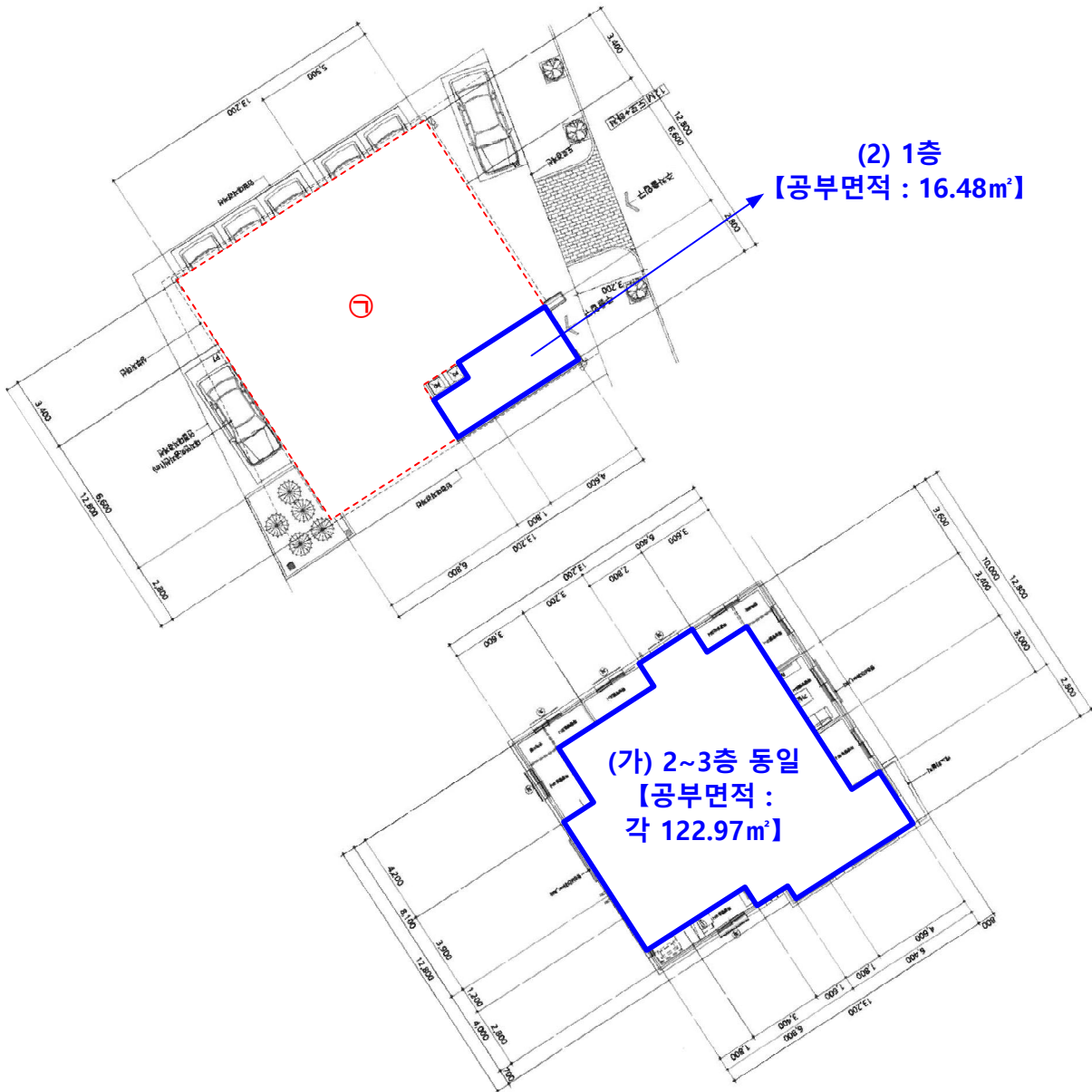
범 례

- |           |           |        |         |              |
|-----------|-----------|--------|---------|--------------|
| 감정평가 대상토지 | 1층 건물     | 2층 건물  | 3층이상 건물 | 제시외, 부합물, 종물 |
| 도로        | 감정평가 외 건물 | 구거, 하천 |         |              |

# 건물 개황도



축척 = no scale



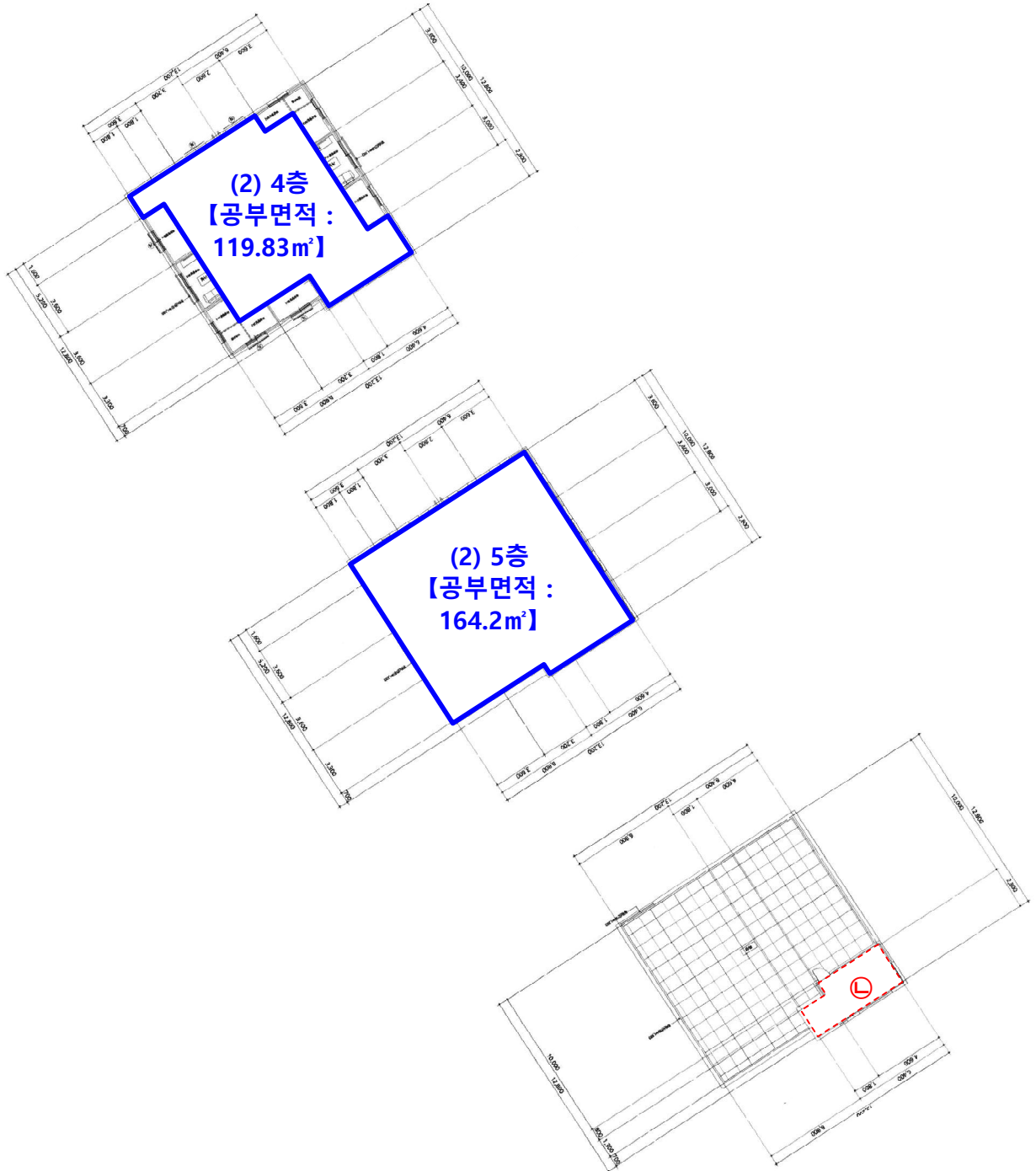
## 【 제시외건물 】

㉠ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 소재 (필로티주차장) 약 151.04㎡

# 건물 개황도



축척 = no scale



## 【 제시외건물 】

Ⓛ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 옥탑층 소재 (계단실) 약 16.48㎡

# 사 진 용 지



본건전경



내부계단실 등

# 사 진 용 지



제시외 건물 ㉠



제시외 건물 ㉡