

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대전지방법원

건명 : 조선길 소유물건(2025타경502658)

감정평가서 번호 : 하나 250616-15-201



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

(주)하나감정평가법인 대전충청지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 042-484-0701 Fax : 042-484-1993

대전광역시 서구 둔산북로36 409호 (둔산동, 대영프라자)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대전충청지사
 지사장 이현만



감정평가사
 장필순

장필순



감정평가액	팔억칠천일백오십일만이천이백사십원정 (₩871,512,240.-)					
의뢰인	대전지방법원		감정평가 목적	경매		
제출처	경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조선길 (2025타경502658)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 06. 18	2025. 06. 18	2025. 06. 18	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	495.9	토지	495.9	1,570,000	778,563,000
	건물	199.68	건물	199.68	393,000	78,474,240
	제시외건물	(68.7)	제시외건물	68.7	-	12,375,000
	제시외수목	(1식)	제시외수목	1식	2,100,000	2,100,000
		이	하	여	백	
	합계					₩871,512,240.-

심사
 확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
 감정평가사

김

진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 조치원읍 남리 소재 '다원파크리안아파트' 복측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 후첨 "사진용지", "지적 및 건물개황도"와 같이 본건 일련번호 1) 지상에 제시외 건물 일련번호 ㉠, ㉡이 소재하여 개략적인 실측면적 등에 의거하여 면적사정하고, 구조, 용재, 시공의 정도 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가 하였으며, 제시외 건물에 대한 소유관계는 재확인을 요함.
- ② 후첨 "사진용지"와 같이 본건 일련번호 1) 지상에 소유자 미상의 제시외 수목(소나무 등)이 소재하여 수종, 수량, 생장 및 관리상태, 생장의 정도 및 거래시세 등 가치형성요인을 종합 고려하여 감정평가 하였으며. 제시외 수목에 대한 소유관계는 재확인을 요함.
- ③ 후첨 "사진용지"와 같이 본건 일련번호 1) 지상 및 경계 부근에 소재하는 수도시설 및 펜스 등은 일반적인 부동산 거래 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- ④ 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재로 일련번호 2) 건물의 내부 및 이용상황 등은 일반건축물대장 및 탐문조사 등에 의하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

(토지·건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	세종특별자치시 조치원읍 남리	350	대	제2종 일반주거지역	495.9	495.9	1,570,000	778,563,000	
2	세종특별자치시 조치원읍 남리 [도로명주소] 세종특별자치시 조치원읍 변영2길 23	350 위 지상	창고시설	철골조 샌드위치판넬지붕 1층					
			창고	1층	199.68	199.68	393,000	78,474,240	750,000 x21/40
소 계								₩857,037,240	
<제시외건물>									
㉠	세종특별자치시 조치원읍 남리	350 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(20.7)	20.7	250,000	5,175,000	실측사정 관찰감가
㉡	세종특별자치시 조치원읍 남리	350 위 지상	차양	경량철골조 판넬지붕 단층	(48)	48	150,000	7,200,000	실측사정 관찰감가
소 계								₩12,375,000	
<제시외수목>									
㉢	세종특별자치시 조치원읍 남리	350 위 지상	수목 등	소나무 등	(1식)	1식	2,100,000	2,100,000	일괄 감정평가
소 계								₩2,100,000	
합 계								₩871,512,240.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	세종특별자치시 조치원읍 남리 350	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	상업기타
	지 목	대
	면 적	495.9 m ²
건 물	구 조	철골조
	주 용 도	창고시설
	사용승인	2006.01.05
	연 면 적	199.68 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	조치원읍 남리 350	495.9	대	상업기타	2종일주	소로각지	세장형 평지	820,700

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)	비고
A	조치원읍 남리 423-1	330.7	대	주상용	2종일주	소로한면	세장형 평지	762,300	-

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
#A 주거지역	0.449	세종특별자치시 (25.01.01~25.06.18) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.303 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.089 $(1 + 0.00303) * (1 + 0.00089 * 49/30) \approx 1.00449$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
2면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 "대지"	일반 주택지대	소로변	1,450,000-1,600,000	2종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	조치원읍 남리 350	495.9	2종일주	대 상업기타	2023.07.03	담보	1,440,000	-

토지: 714,096,000원, 건물: 80,271,360원, 합계: 794,367,360원

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	조치원읍 남리 401 외	542.8	2종일주	대 상업용	2024.03.14	법원경매	1,480,000	-
(3)	조치원읍 남리 316	178.5	2종일주	대 상업나지	2023.05.02	법원경매	1,471,000	-
(4)	조치원읍 남리 352 외	392.8	2종일주	대 상업용	2023.10.13	담보	1,370,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	조치원읍 남리 335	2종일주 대/상업나지	150,000,000원 (@ 1,350,000원/m ²)	2023.04.10 -	111.5m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 150,000,000원 / 111.5m ² ≒ 1,350,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	세종 시군구전체 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	67,601,251,060	29,243,374,498	43.3	588	99	16.8
근린상가	54,145,917,960	23,099,012,698	42.7	480	81	16.9
점포	3,350,333,100	2,653,000,000	79.2	9	3	33.3
토지	57,275,367,845	29,390,767,385	51.3	435	84	19.3
대지	9,360,770,800	4,644,703,000	49.6	49	12	24.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,480,000	1.01491	1.000	1.017	1,527,601	1.994	1.99
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	762,300	1.00449	-	-	765,723		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)를 선정함.

²⁾시점수정(2024.03.14 ~ 2025.06.18, 주거지역) : 1.491% (1.01491)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나 획지조건(형상 등)에서 우세하여 개별요인 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.017

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	762,300	1.00449	1.000	1.030	1.99	1,569,501	1,570,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	조치원읍 남리 335	2종일주 대/상업나지	150,000,000원 (@ 1,350,000원/m ²)	2023.04.10 -	111.5m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 150,000,000원 / 111.5m ² ≒ 1,350,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거지역	2.981	세종특별자치시 (23.04.10~25.06.18) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.037 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.021 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.028 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.018 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.149 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.131 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.204 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.201 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.368 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.354 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.303 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.089 $(1 + 0.00037 * 21/30) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00028)$ $* (1 + 0.00018) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00131)$ $* (1 + 0.00204) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00368)$ $* (1 + 0.01354) * (1 + 0.00303) * (1 + 0.00089 * 49/30)$ ≈ 1.02981

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	본건이 사례 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.133	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	1,350,000	1.000	1.02981	1.000	1.133	1,575,145	1,580,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	1,570,000	1,580,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	철골조 샌드위치판넬지붕	창고시설	199.68	2006.01.05	중

부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
2	—	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	철골조 샌드위치판넬지붕	700,000	50,000	750,000	40	1층 (창고)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-04-06-02	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고5.5m)/ 소골슬레이트	4	823,000	35 (30~40)
05-04-06-03	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고5.5m)/ 대골슬레이트	3	951,000	35 (30~40)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀(층고5.5m) /아스팔트싱글	3	734,000	35 (30~40)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2	1층 (창고)	750,000	40	19	19	21	21/40	393,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	778,563,000 원
	건 물	78,474,240 원
	제시외 건물	12,375,000 원
	제시외 수목	2,100,000 원
	합 계	871,512,240 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 부동 산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 세종특별자치시 조치원을 남리 소재 '다원파크리안아파트' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 소규모 아파트, 각종 근린생활시설, 소규모 창고시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 평탄한 토지로 창고시설 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 8m의 포장도로, 서측으로 노폭 약 6m의 포장도로와 접하는 각지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) :도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "사진용지", "지적 및 건물개황도"와 같이 본건 일련번호 1) 지상에 제시외 건물 일련번호 ㉠, ㉡이 소재하여 개략적인 실측면적 등에 의거하여 면적사정하고, 구조, 용재, 시공의 정도 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가 하였으며, 제시외 건물에 대한 소유관계는

토지 감정평가요항표

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

재확인을 요함.

후첨 "사진용지"와 같이 본건 일련번호 1) 지상에 소유자 미상의 제시외 수목(소나무 등)이 소재하여 수종, 수량, 생장 및 관리상태, 성장의 정도 및 거래시세 등 가치형성요인을 종합 고려하여 감정평가 하였으며, 제시외 수목에 대한 소유관계는 재확인을 요함.

후첨 "사진용지"와 같이 본건 일련번호 1) 지상 및 경계 부근에 소재하는 수도시설 및 펜스 등은 일반적인 부동산 거래 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

(7) 공부와의 차이

·

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 2) : 철골조 샌드위치판넬지붕 1층 건물로서,
외·내벽 : 판넬 마감 등,
바닥 : 에폭시 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

창고시설로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

-.

(5) 공부와의 차이

-.

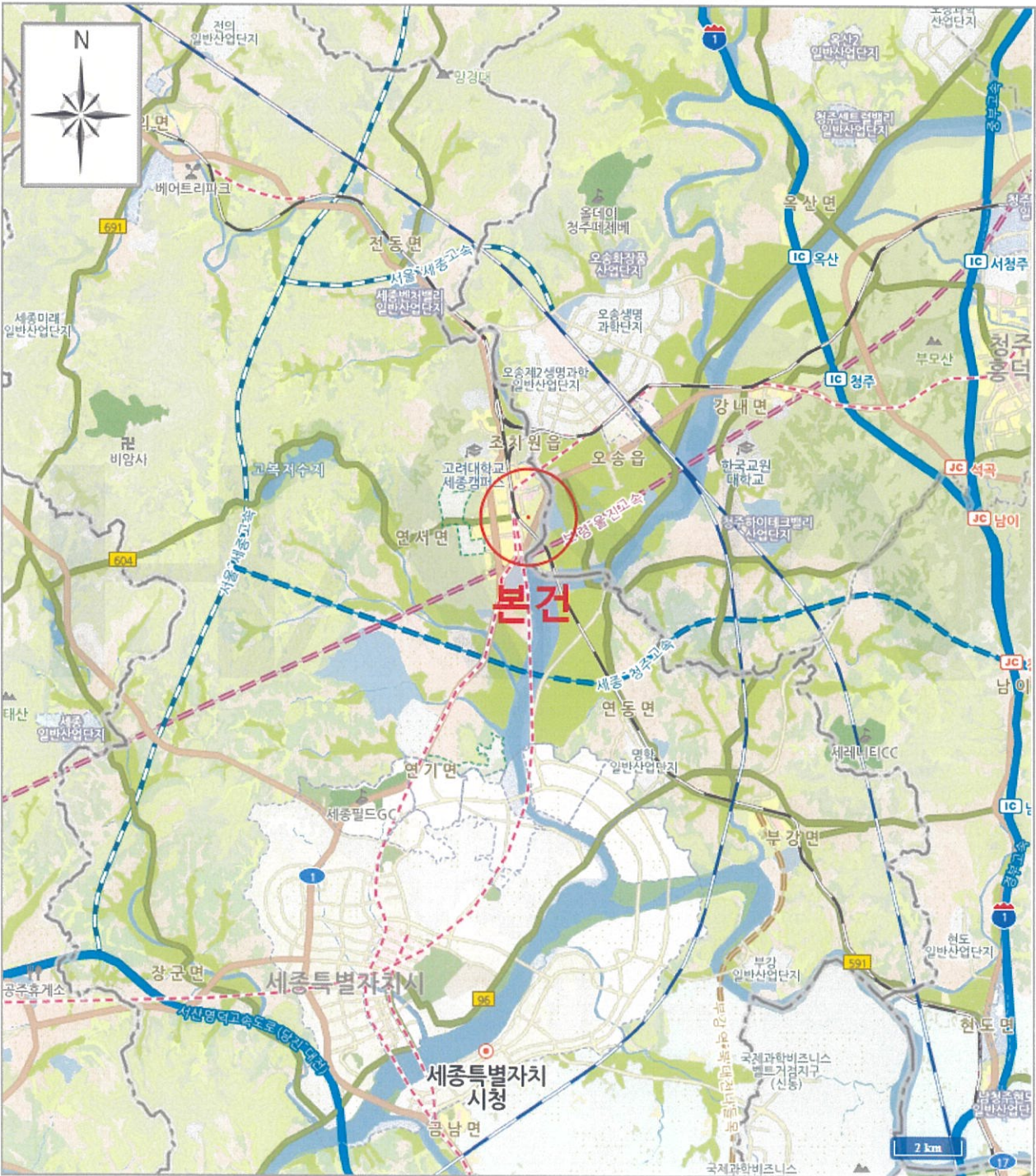
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

현장조사시 이해관계인의 폐문 부재로 일련번호 2) 건물의 내부 및 이용상황 등은 일반건축물대장 및 탐문조사 등에 의하였는 바 경매 진행 시 참고하시기 바람.

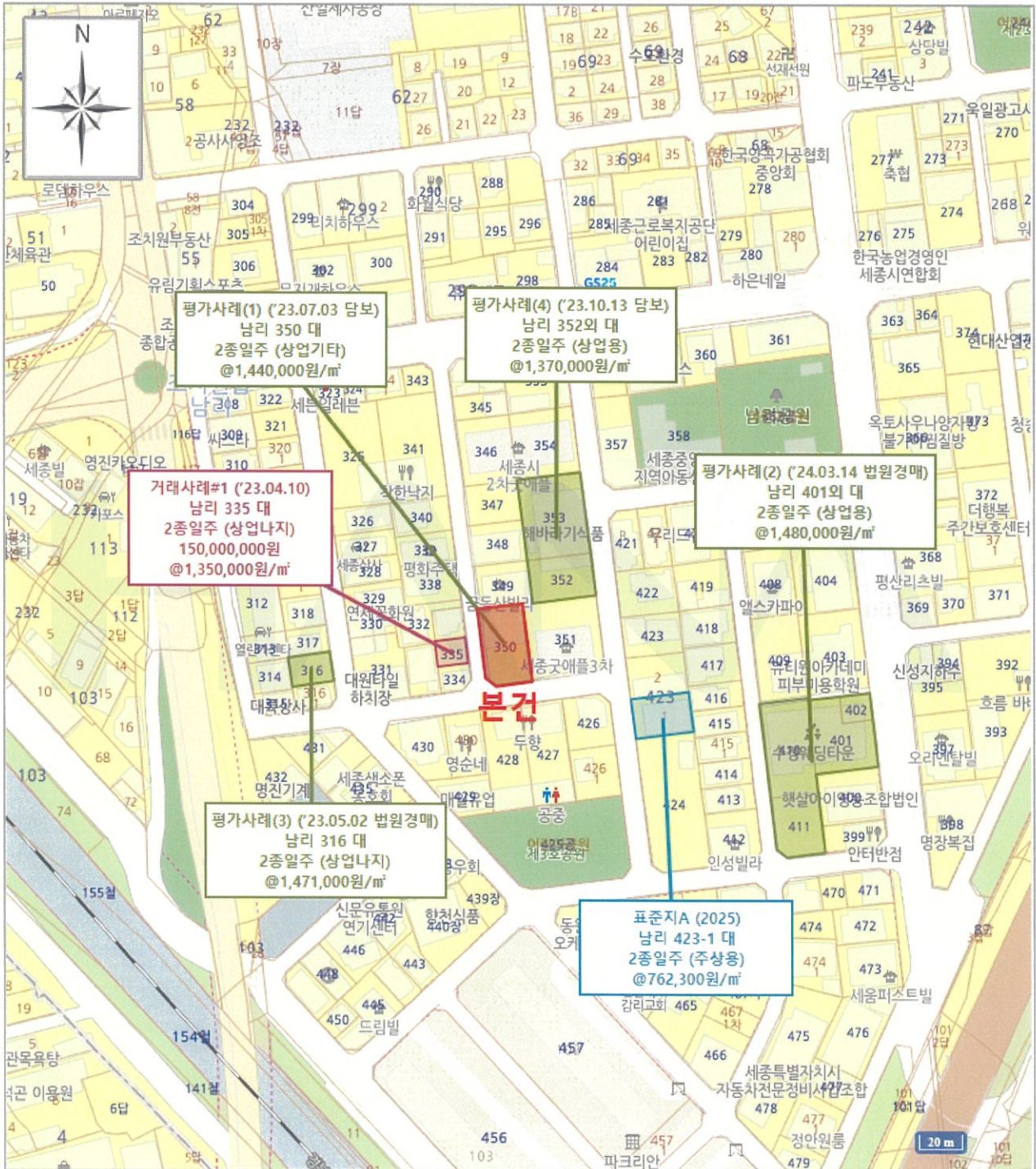
광역위치도

소재지	세종특별자치시 조치원읍 남리 350
-----	---------------------



가격참고도

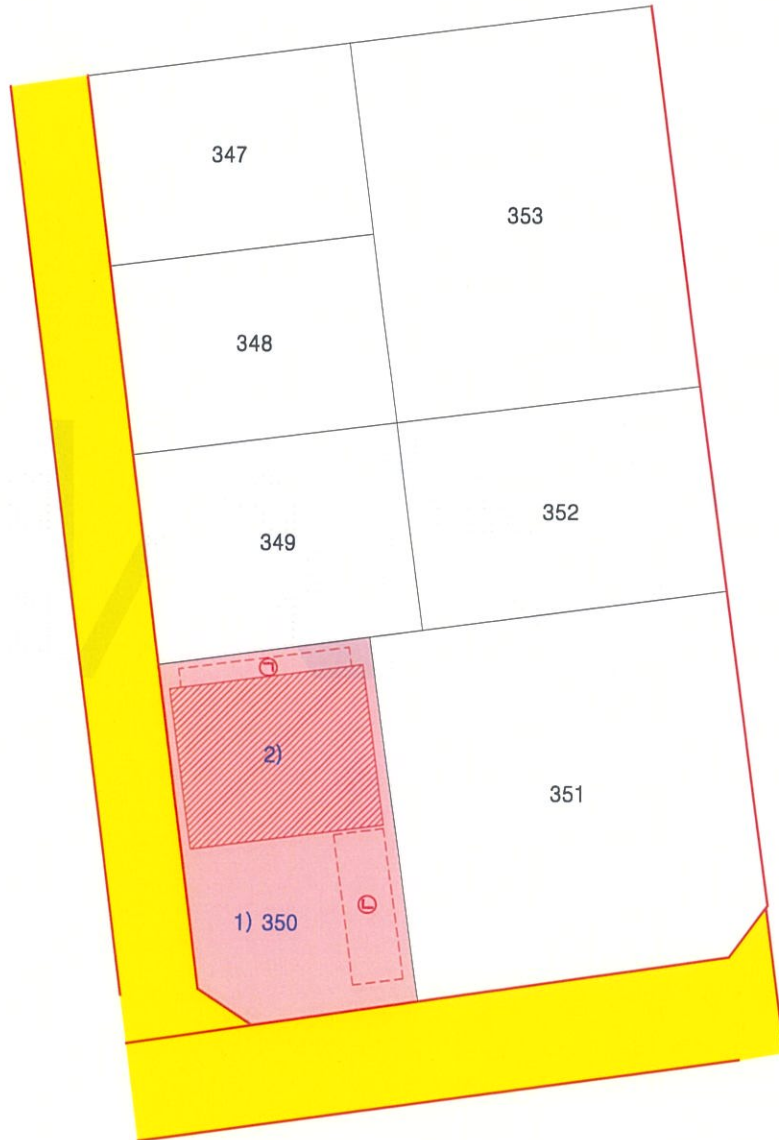
소재지 세종특별자치시 조치원읍 남리 350












지적 및 건물개황도



S = 1 / 600

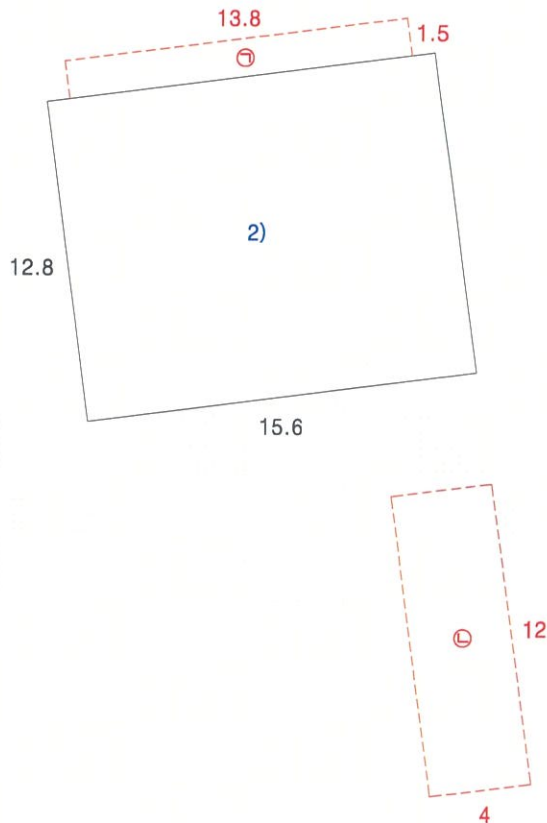


범 례	 평가대상 토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가 제외 건물
	 계획도로 선	 평가건물 2층	 제시 외 건물

지적 및 건물개황도



S = 1 / 300



건물면적 산출근거

가) 1층 : 199.68㎡ (공부상면적)

제시외건물 현황

- ㉠ 벽체이용 경량철골조 판넬지붕 단층 창고 약 20.7㎡
- ㉡ 경량철골조 판넬지붕 단층 차양 약 48㎡

범 례	평가대상 토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가 제외 건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시 외 건물

사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 조치원읍 남리 350



본건 전경



도로 전면



도로 전면



본건 건물 전경

사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 조치원읍 남리 350



제시외 건물 기호 ㉠



제시외 건물 기호 ㉡



제시외 수목



수도시설