

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 더핀란드 외 1명 소유물건
(2025타경3781)

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 오충렬

감정평가서번호: J2025-0829-001

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

감정평가사사무소 정

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
조은철

조은철



감정평가액	육억이천팔백칠만삼백원정 (₩628,070,300.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가 목 적	법원경매(임의경매)		
제출처	대전지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 더핀란드 외 1명 (2025타경3781)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.09.12	2025.08.29 ~ 2025.09.12	2025.09.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토 지	752	토 지	752	-	381,878,000
	건 물	213.69	건 물	213.69	-	240,192,300
	(제시외 물건)	(1식)	물 건	1식	-	6,000,000
합 계					₩628,070,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

대상물건은 세종특별자치시 연서면 쌍류리 소재 "쌍류초등학교" 북동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 주식회사더핀란드 외 1명 소유물건(2025타경 3781)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.09.12을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.08.29. ~ 2025.09.12.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- (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

나. 토지

(1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 적용 평가방법

(가) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(나) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가 기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

(3) 기호(2) 토지에 소재하는 옹벽, 수목 및 유아용 수영장은 기호(2) 토지에 포함되어 감정평가하였음.

(4) 기호(2) 토지에 별지 "사진용지"와 같이 이동이 가능한 천막과 사우나시설이 제거되고 남은 철거가 가능한 사우나시설 일부(욕조, 옥외 분전반 등)가 소재하고 있으나, 대상물건 토지는 이에 구애없이 감정평가하였음.

(5) 별지 "지적개황도" 및 "사진용지"와 같이 기호(2) 토지에 소유미상의 제시외물건 (관정(보호박스 포함))이 소재하여 감정평가하였음.

다. 건물

(1) 건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 적용 평가방법

(가) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 시산가액 조정 : 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 기호(4) 건물의 평가는 토지를 수반하지 않는 건물만의 평가로서, 평가목적에 의거 토지에 구매 없이 건물만 정상 평가하였음.

(4) 별지 "사진용지"와 같이 기호(4) 건물에 부합된 차양과 부속된 LPG가스보관함은 기호(4) 건물에 포함하여 감정평가하였음.

(5) 별지 "사진용지"와 같이 기호(4) 건물 2층에 소재하는 이동이 가능한 사우나시설은 감정평가에서 제외하였음.

(6) 대상물건 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려한 원가법에 의하여 평가하였음.

6. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 현황 기호(2) 토지에 관정이 소재하나, 관계기관에 문의 결과 기호(2) 토지에 관정 관련 신고나 허가는 없으며, 인접한 98번지에 관정의 신고가 있다고 탐문조사되는바, 관정의 신고유무에 대한 별도의 조사 또는 신고사항 정정 등의 조치가 필요할 수 있으므로 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상물건 토지의 위치 및 지적경계는 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였으므로 대상물건의 정확한 위치 및 인접토지와의 경계확인 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 판단되는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

라. 기호(4) 건물은 일반건축물대장상 지상 1층 임시창고 철판이프 22.4㎡ 가설건축물 원상복구 및 자진철거명령으로 인해 건축과-6590호로 2025년 3월 6일 위반건축물로 등재되었으나, 현장조사시 지상 1층 임시창고 철판이프 22.4㎡ 가설건축물이 목측되지 않아 원상복구가 된 것으로 판단되는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

마. 현장 조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 내부확인이 곤란하여 외부 관찰, 주변탐문 및 건축물현황도 등을 통한 표준적인 이용상황 등을 고려하여 감정평가하였으며, 별지 "건물개황도"의 내부 이용상황과 현황은 상이할 수 있는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

바. 임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 대상 토지 개요

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	세종특별자치시 연서면 쌍류리	98-8	도로	33	도로	생산관리	-	-	48,300
2	세종특별자치시 연서면 쌍류리	98-9	대	707	주거기타 (상업건물)	생산관리	세로 (가)	사다리 평 지	120,400
3	세종특별자치시 연서면 쌍류리	98-10	도로	12	도로	생산관리	-	-	48,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01.]

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	세종특별자치시 연서면 쌍류리	103-3	대	700	단독주택	생산관리	세로 (가)	사다리 평 지	146,400

(2) 비교표준지선정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

[세종특별자치시 생산관리지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	1.176	2025년 1~7월 지가변동률 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.209	2025년 7월 지가변동률
2025.01.01 ~ 2025.09.12	1.469	$(1 + 0.01176) \times (1 + 0.00209 \times 43/31)$ ≒ 1.01469

※ 2025년 8월 이후 지가변동률이 미고시 되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

대상물건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

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

[주택지대]

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

대상물건 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	의견	대상물건이 비교표준지대비 행정적조건(지목 도로) 등에서 열세함.						
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	의견	대상물건과 비교표준지는 대체로 대등함.						
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	의견	대상물건이 비교표준지대비 행정적조건(지목 도로) 등에서 열세함.						

사. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역내 유사 부동산 사례자료

평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	평가 목적	기준 시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정 여부
				이용상황				개별지가	격차율	
①	경매	2025. 07.23	쌍류리 98	생산관리	대	707	528,000	113,100	4.668	선정
				주거기타						
	의견	기호(2)와 대체로 대등함.								
②	경매	2025. 09.02	쌍류리 94	생산관리	대	456	523,000	121,200	4.315	-
				주거용						
	의견	기호(2)와 대체로 대등함.								
③	경매	2025. 09.04	쌍류리 101-11	생산관리	대	385	582,000	143,400	4.059	-
				주거용						
	의견	기호(2)가 획지조건 등에서 다소 열세함.								

※ 격차율 ≙ 단가/개별지가

거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정 여부
			이용상황	건물			개별지가	격차율	
①	2022.12.01	쌍류리 91	생산관리	전	433	453,741	76,500	5.931	-
			휴경지	건물	-	-			
	의견	토지단가 : 196,470,000원 ÷ 433㎡ ≙ 453,741원/㎡ (기호(2)가 행정적조건 등에서 우세함.)							

※ 격차율 ≙ 단가/개별지가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

(가) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가선례*1)	①	528,000	1.00351	1.000	1.000	529,853	3.567
표준지	A	146,400	1.01469	-	-	148,551	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역, 이용상황, 개별요인의 비교가능성이 높은 평가선례를 선정함.						
*2)시점수정	세종특별자치시 생산관리지역(2025.07.23 ~ 2025.09.12)						1.00351
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
의견	비교표준지와 평가선례는 대체로 대등함.						

(다) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 격차율
A	3.560

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	146,400	1.01469	1.000	0.330	3.560	174,517	175,000
2	146,400	1.01469	1.000	1.000	3.560	528,840	529,000
3	146,400	1.01469	1.000	0.330	3.560	174,517	175,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비고
1	33	175,000	5,775,000	-
2	707	529,000	374,003,000	-
3	12	175,000	2,100,000	-
합 계			381,878,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	거래 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정 여부
			이용상황	건물			개별지가	격차율	
①	2022.12.01	쌍류리 91	생산관리	전	433	453,741	76,500	5.931	선정
			휴경지	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 196,470,000원 ÷ 433㎡ ≒ 453,741원/㎡ (기호(2)가 행정적조건 등에서 우세함.)						

※ 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 거래사례를 비교사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

[세종특별자치시 생산관리지역]

거래사례 기호	기 간	지가변동률 (%)	비 고
①	2022.12.01 ~ 2025.09.12	5.809	$(1 + 0.00004) \times (1 + 0.01675)$ $\times (1 + 0.02555) \times (1 + 0.01176)$ $\times (1 + 0.00209 \times 43/31) \approx 1.05809$

※ 2025년 8월 이후 지가변동률이 미고시 되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인

대상물건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

대상토지 기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	①	1.00	1.00	1.00	1.00	0.37	1.00	0.370
	의견	대상물건이 거래사례대비 행정적조건(대상물건 지목 도로 등) 등에서 열세함.						
2	①	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.120
	의견	대상물건이 거래사례대비 행정적조건(거래사례 지목 전) 등에서 우세함.						
3	①	1.00	1.00	1.00	1.00	0.37	1.00	0.370
	의견	대상물건이 거래사례대비 행정적조건(대상물건 지목 도로 등) 등에서 열세함.						

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	453,741	1.000	1.05809	1.000	0.370	177,637	178,000
2	453,741	1.000	1.05809	1.000	1.120	537,711	538,000
3	453,741	1.000	1.05809	1.000	0.370	177,637	178,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비고
1	33	178,000	5,874,000	-
2	707	538,000	380,366,000	-
3	12	178,000	2,136,000	-
합 계			388,376,000	-

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	752	-	381,878,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	752	-	388,376,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 있으며, 대상물건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	33	175,000	5,775,000
2	707	529,000	374,003,000
3	12	175,000	2,100,000
합 계			381,878,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 대상건물의 개요

가. 기호(4)

소재지	세종특별자치시 연서면 쌍류리 98(생천길 17-9)					
구조	일반철골구조 기타지붕		용도	공부	제2종근린생활시설 (사무소)	
				현황	제2종근린생활시설 (사무소)	
규모	지상 2층		사용승인일자		2024.04.18	
연면적	188.69㎡		사정면적		188.69㎡	
설비 현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소방 설비	승강기 설비	주차 설비
	-	0	0	-	-	-
특이사항	일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있음.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기호(5)

소재지	세종특별자치시 연서면 쌍류리 98-9(생천길 17-7)					
구조	경량철골구조 기타지붕	용도	공부	제1종근린생활시설 (목욕장)		
			현황	제1종근린생활시설 (목욕장)		
규모	단층	사용승인일자		2024.04.22		
연면적	25㎡	사정면적		25㎡		
설비 현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소방 설비	승강기 설비	주차 설비
	-	0	0	-	-	-
특이사항	-					

3. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[한국부동산연구원 발행 건축물 재조달원가 자료집, 기준일: 2024.01]

분류	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)
04-01-06-10	조립식 사무실	경량철골조/경량철골지붕틀 /샌드위치패널	4	781,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 평가대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 대상물건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	층별구분	면적(m ²)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/m ²)	비고
4	1층~2층	188.69	사무소 등	일반철골구조 기타지붕	1,200,000	-
5	단층	25	목욕장 등	경량철골구조 기타지붕	800,000	-

다. 보정단가

[단위 : 원/m²]

기호	층별구분	설비명	보정단가	비고
----	------	-----	------	----

별도의 보정단가는 적용치 아니함.

※ 기본적인 부대설비 등의 보정단가는 표준단가에 포함하였음.

4. 적용 재조달원가[(표준단가+보정단가)]

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	층별구분	표준단가	보정단가	재조달원가 (원/m ²)	비고
4	1층~2층	1,200,000	-	1,200,000	-
5	단층	800,000	-	800,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	층별 구분	사용승인일	재조달 원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
4	1층~2층	2024.04.18	1,200,000	40	1	1	39 / 40	1,170,000
5	단층	2024.04.22	800,000	35	1	1	34 / 35	777,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수 / (총)내용년수

6. 건물가격 결정

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
4	1층~2층	188.69	1,170,000	220,767,300
5	단층	25	777,000	19,425,000
합 계		213.69	-	240,192,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토 지	기호 (1) ~ (3)	752	-	381,878,000	-
건 물	기호 (4), (5)	213.69	-	240,192,300	-
제시외 물 건	기호 ㉠	1식	-	6,000,000	관정
합 계				₩ 628,070,300.-	-

2. 결정의견

대상물건은 생산관리지역 내 부동산으로서 주위환경 및 인근토지의 이용상황 등을 고려할 때 현상태로 이용하는 것이 최우효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하되 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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	세종특별자치시 연서면 쌍류리	98-8	도로	생산관리지역	33	33	175,000	5,775,000	
2	"	98-9	대	생산관리지역	707	707	529,000	374,003,000	옹벽, 수목, 유아용 수영 장 포함평가
3	"	98-10	도로	생산관리지역	12	12	175,000	2,100,000	
4	"	98 위 지상	사무소	일반철골구조 기타지붕 2층					대장상 위반건축물
				1층	136.49	188.69	1,170,000	220,767,300	1,200,000 x 39/40 , 차양 및 LPG가스보관 함 포함평가
				2층	52.2				
5	" [도로명주소] 세종특별자치시 연서면 생천길 17-7	98-9 위 지상	목욕장	경량철골구조 기타지붕 단층					
				1층	25	25	777,000	19,425,000	800,000 x 34/35
소 계								₩622,070,300	
(제시외물건)									
㉠	세종특별자치시 연서면 쌍류리	98-9 위 지상	관정	신고공, 음용, 굴착심도:100m, 굴착직경:150mm , 취수계획량: 30㎡/일, 양수능력: 50ton, 동력 장치마력:1마력	(1식)	1식	-	6,000,000	보호박스 포함평가
합 계								₩628,070,300.-	

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

대상물건은 세종특별자치시 연서면 쌍류리 소재 "쌍류초등학교" 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 전원주택단지, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1) 기호(1), 기호(3)
공히 도로로 이용 중임.
- 2) 기호(2)
사다리형 평지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 1) 기호(1), 기호(3)
공히 도로로 이용 중임.
- 2) 기호(2)
기호(1)과 기호(3)에 개설된 포장도로를 이용 중임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 생산관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "사진용지"와 같이 옹벽, 수목, 유아용 수영장, 이동이 가능한 천막, 사우나시설이 제거되고 남은 철거가 가능한 사우나시설 일부(욕조, 욕외 분전반 등) 및 관정(보호박스 포함) 등이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 현황 기호(2) 토지에 관정이 소재하나, 관계기관에 문의 결과 기호(2) 토지에 관정관련 신고나 허가는 없으며, 인접한 98번지에 관정의 신고가 있다고 탐문조사됨.
- 3) 대상물건 토지의 위치 및 지적경계는 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였으므로 대상물건의 정확한 위치 및 인접토지와의 경계확인 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 판단됨.

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

- 1) 기호(4)
일반철골구조 기타지붕 지상 2층 건물로서,

외벽 : 징크판넬 및 벽돌타일붙임 등 마감,
창호 : 새시창호 등 마감임.
- 2) 기호(5)
경량철골구조 기타지붕 단층 건물로서,

외벽 : 징크판넬 및 벽돌타일붙임 등 마감,
창호 : 새시창호 등 마감임.

(2) 이용상태

- 1) 기호(4)
대장상 용도는 제2종근생(사무소)임.
- 2) 기호(5)
대장상 용도는 제1종근생(목욕장)임.

(3) 설비내역

공히 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

별지 "사진용지"와 같이 기호(4) 건물에 부합된 차양과 부착된 LPG가스보관함이 소재함.

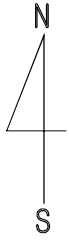
(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 별지 "사진용지"와 같이 기호(4) 건물 2층에 이동이 가능한 사우나시설이 소재함.
- 3) 기호(4) 건물은 일반건축물대장상 지상 1층 임시창고 철파이프 22.4㎡ 가설건축물 원상 복구 및 자진철거명령으로 인해 건축과-6590호로 2025년 3월 6일 위반건축물로 등재되었으나, 현장조사시 지상 1층 임시창고 철파이프 22.4㎡ 가설건축물이 목측되지 않아 원상복구가 된 것으로 판단됨.
- 4) 현장 조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 일부는 내부확인이 곤란하여 외부관찰, 주변탐문 및 건축물현황도 등을 통한 표준적인 이용상황 등을 고려하여 감정 평가하였으며, 별지 "건물개황도"의 내부 이용상황과 현황은 상이할 수 있음.

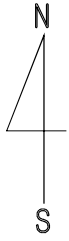
광역위치도



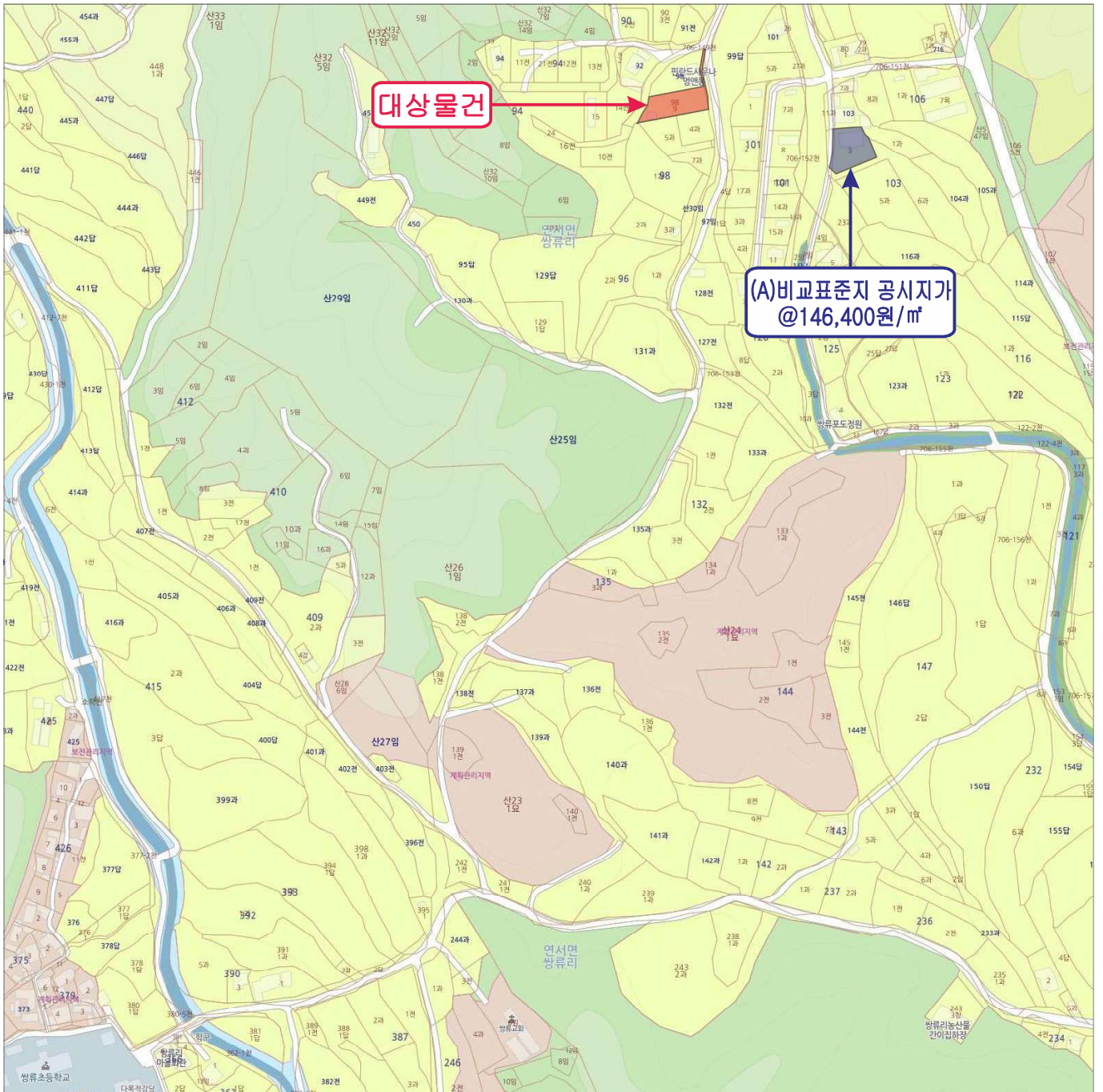
소재지	세종특별자치시 연서면 쌍류리 98-8외 2필지
-----	---------------------------



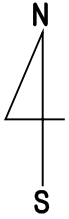
상 세 위 치 도



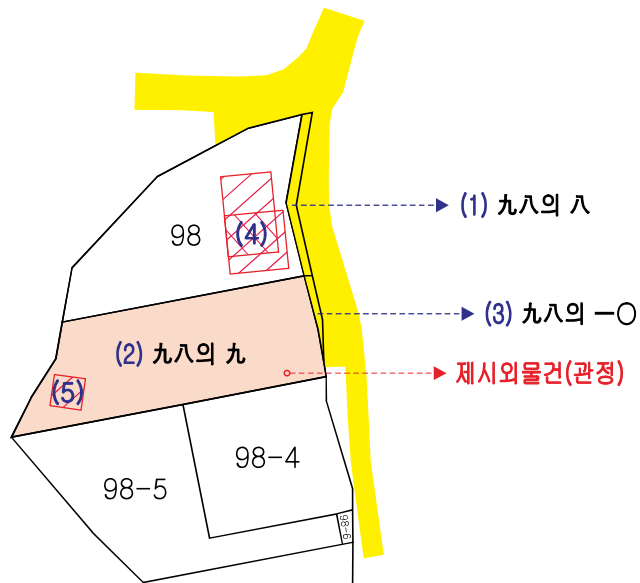
소재지 세종특별자치시 연서면 쌍류리 98-8외 2필지



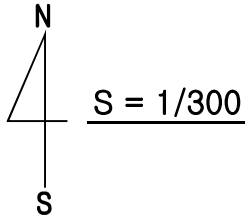
지 적 개 황 도



S = 1/1200



건물개황도



기호(4) 1층
(공부면적: 136.49㎡)



기호(4) 2층
(공부면적: 52.2㎡)



기호(5) 단층
(공부면적: 25㎡)

사 진 용 지



대상물건 전경(북동측에서 촬영)



기호(1) 전경(북측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(2) 전경(북동측에서 촬영)



기호(2) 전경(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(2) 옹벽



기호(2) 내 자연석 옹벽

사 진 용 지



기호(2) 내 수목



기호(2) 내 유아용 수영장

사 진 용 지



기호(2) 내 이동가능 천막



기호(2) 내 사우나시설 제거흔적

사 진 용 지



기호(2) 서측 사우나시설 제거흔적



기호(2) 내 철거가능 사우나시설(욕조)

사 진 용 지



기호(2) 내 철거가능 사우나시설(옥외 분전반)



기호(2) 내 관정

사 진 용 지



기호(3) 전경(북측에서 촬영)

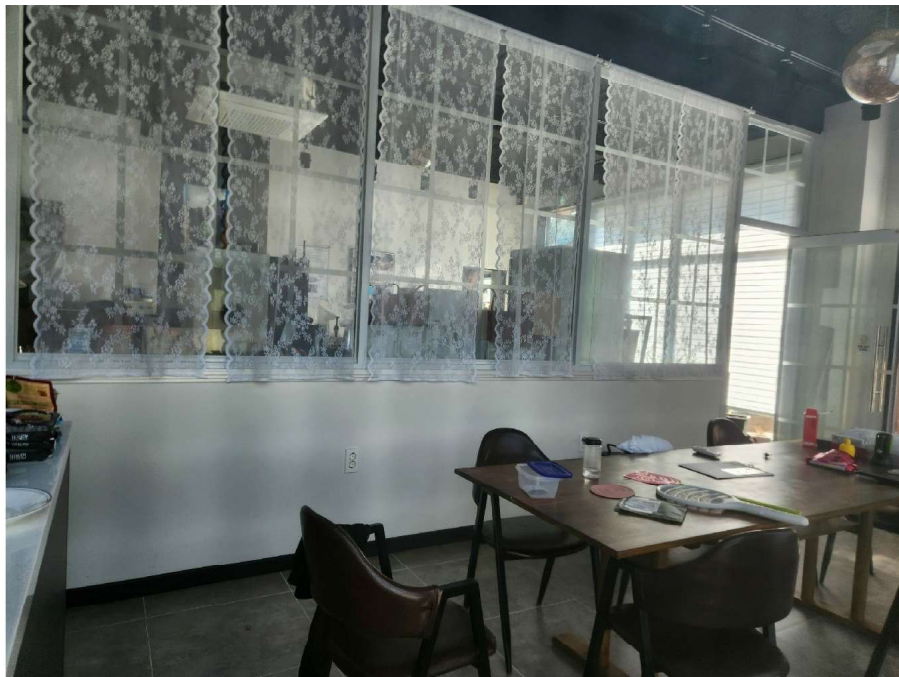


기호(4) 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(4) 전경(북동측에서 촬영)



기호(4) 내부

사 진 용 지



기호(4) 1층 차양



기호(4) 2층 차양

사 진 용 지



기호(4) 부속된 LPG가스보관함



기호(4) 2층 소재 이동가능 사우나시설

사 진 용 지



기호(5) 전경(북측에서 촬영)



주변환경