

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	강상철 소유물건 (2025타경502807)
의뢰인:	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
감정평가서번호:	J2025-0703-001

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	구억팔천칠백이십만육천삼백육십원정 (₩987,206,360.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가 목적	법원경매(강제경매)		
제출처	대전지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강상철 (2025타경502807)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.07	2025.07.03 ~ 2025.07.07	2025.07.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	230.3	토지	230.3	3,120,000	718,536,000
	건물	491.28	건물	491.28	-	247,632,720
	(제시외 건물)	(107.2)	건물	107.2	-	21,037,640
합계					₩987,206,360	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

대상물건은 대전광역시 서구 갈마동 소재 "갈마2동 행정복지센터" 복층 인근에 위치하는 부동산으로서, 강상철 소유물건(2025타경 502807)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 2025.07.07을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.07.03. ~ 2025.07.07.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) 대상물건 토지에 별지 "사진용지"와 같이 이동이 가능한 컨테이너가 소재하고 있으나, 대상물건 토지는 이에 구애없이 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.

(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) 대상물건 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려한 원가법에 의하여 평가하였으며, 층별 효용 및 시공의 정도를 달리하는 부분은 이를 구분하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 별지 "지적개황도", "건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 대상물건 건물에 제시된 건물이 소재하여 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

6. 기타 참고사항

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

나. 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 바람.

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

라. 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/㎡)
2	대전광역시 서구 갈마동	1066	대	230.3	주상기타 (주거건물)	2종일주	소로 한면	세장형 평지	1,092,000

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	대전광역시 서구 갈마동	1125	대	229.4	주상용	2종일주	소로 각지	정방형 평지	1,229,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
B	대전광역시 서구 갈마동	992	대	220	단독주택	2종일주	세로 (가)	세장형 평지	1,004,000

(2) 비교표준지선정 사유

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

라. 시점수정

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

[대전광역시 서구 주거지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.446	2025년 1~5월 지가변동률 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	0.087	2025년 5월 지가변동률
2025.01.01 ~ 2025.07.07	0.550	$(1 + 0.00446) \times (1 + 0.00087 \times 37/31)$ ≒ 1.00550

※ 2025년 6월 이후 지가변동률이 미고시 되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

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

[상업지대]

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역, 용적률 및 고도 제한 등
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

(2) 개별요인 비교치 결정

대상물건 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	A	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
	의견	대상물건이 비교표준지대비 획지조건(형상, 접면도로 상태 등) 등에서 다소 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

(3) 인근지역내 유사 부동산 사례자료

평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	평가 목적	기준 시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와 격차율		선정 여부
				이용상황				개별지가	격차율	
①	경매	2024.03.22	갈마동 1141	2종일주	대	209.9	3,112,000	973,000	3.198	선정
				주상용						
	의견	대상물건이 가로조건에서 우세하나, 획지조건 등에서 열세하여 전반적으로 다소 열세함.								

※ 격차율 = 단가/개별지가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	거래 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정 여부
			이용상황	건물			개별지가	격차율	
①	2022.09.08	갈마동 1063	2종일주	대	232.1	3,037,483	1,065,000	2.852	-
			단독주택	건물	491.16	-			
		의견	매매가격 : 705,000,000원(건물 사용승인 2000.05.18) 건물과 일괄하여 거래되었으나, 거래 후 건물을 철거 후 신축한 바 토지만의 가격으로 배분하였음. 토지단가 : 705,000,000원 ÷ 232.1㎡ ≃ 3,037,483원/㎡ (대상물건과 대체로 대등함.)						
②	2022.07.28	갈마동 1062	2종일주	대	231.8	2,804,141	1,065,000	2.633	-
			단독주택	건물	491.16	-			
		의견	매매가격 : 650,000,000원(건물 사용승인 2000.05.18) 건물과 일괄하여 거래되었으나, 거래 후 건물을 철거 후 신축한 바 토지만의 가격으로 배분하였음. 토지단가 : 650,000,000원 ÷ 231.8㎡ ≃ 2,804,141원/㎡ (대상물건과 대체로 대등함.)						
③	2022.11.15	갈마동 991	2종일주	대	220	2,954,545	984,500	3.001	-
			단독주택	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 650,000,000원 ÷ 220㎡ ≃ 2,954,545원/㎡ (대상물건이 가로조건 및 환경조건 등에서 다소 우세 함.)						

※ 격차율 ≃ 단가/개별지가

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

(가) 격차율 산정 산식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/m ²)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/m ²)	격차율
평가선례*1)	㉠	3,112,000	1.01498	1.000	1.030	3,253,376	2.633
표준지	A	1,229,000	1.00550	-	-	1,235,760	
*1)선정사유	비교표준지와 용도지역, 이용상황, 개별요인의 비교가능성이 높은 평가선례를 선정함.						
*2)시점수정	대전광역시 서구 주거지역(2024.03.22 ~ 2025.07.07)						1.01498
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
의견	비교표준지가 평가선례대비 가로조건(가로의 폭 등) 등에서 다소 우세함.						

(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	2.630

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/㎡)
2	1,229,000	1.00550	1.000	0.960	2.630	3,120,046	3,120,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비고
2	230.3	3,120,000	718,536,000	-
합 계			718,536,000	-

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	거래 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정 여부
			이용상황	건물			개별지가	격차율	
①	2022.09.08	갈마동 1063	2종일주	대	232.1	3,037,483	1,065,000	2.852	선정
			단독주택	건물	491.16	-			
		의견	매매가격 : 705,000,000원(건물 사용승인 2000.05.18) 건물과 일괄하여 거래되었으나, 거래 후 건물을 철거 후 신축한 바 토지만의 가격으로 배분하였음. 토지단가 : 705,000,000원 ÷ 232.1㎡ ≃ 3,037,483원/㎡ (대상물건과 대체로 대등함.)						
②	2022.07.28	갈마동 1062	2종일주	대	231.8	2,804,141	1,065,000	2.633	-
			단독주택	건물	491.16	-			
		의견	매매가격 : 650,000,000원(건물 사용승인 2000.05.18) 건물과 일괄하여 거래되었으나, 거래 후 건물을 철거 후 신축한 바 토지만의 가격으로 배분하였음. 토지단가 : 650,000,000원 ÷ 231.8㎡ ≃ 2,804,141원/㎡ (대상물건과 대체로 대등함.)						
③	2022.11.15	갈마동 991	2종일주	대	220	2,954,545	984,500	3.001	-
			단독주택	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 650,000,000원 ÷ 220㎡ ≃ 2,954,545원/㎡ (대상물건이 가로조건 및 환경조건 등에서 다소 우세 함.)						

※ 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 거래사례 ①을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

구분		사례단가 (원/m ²)	사정 보정*1)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	적용단가 (원/m ²)	
대상 토지	거래 사례							
2	①	3,037,483	1.000	1.02556	1.000	1.000	3,120,000	
*1)사정보정		비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.					1.000	
*2)시점수정		대전광역시 서구 주거지역(2022.09.08 ~ 2025.07.07)					1.02556	
*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	1.000
의견		대상물건과 거래사례는 대체로 대등함.						

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금 액(원)	비고
2	230.3	3,120,000	718,536,000	-
합 계			718,536,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	230.3	3,120,000	718,536,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	230.3	3,120,000	718,536,000	-

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.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당 사자간의 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)
2	230.3	3,120,000	718,536,000
합 계			718,536,000

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 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 대상건물의 개요

소재지	대전광역시 서구 갈마동 1066(갈마중로 49-4)					
구조	철근콘크리트조 경사슬래브위 아스팔트성글지붕		용도	공부	다가구주택	
				현황	다가구주택	
규모	지하 1층, 지상 3층		사용승인일자		1997.07.23	
연면적	491.28㎡		사정면적		491.28㎡	
설비 현황	냉방 설비	난방 설비	위생 및 급·배수	소방 설비	승강기 설비	주차 설비
	-	0	0	-	-	-
특이사항	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,487,000	50 (45~55)

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(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가(원/㎡)	비고
1	지층	128.01	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	800,000	-
	1층~3층	363.27	다가구주택	철근콘크리트조 경사슬래브위 아스팔트씽글지붕	1,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 보정단가

[단위 : 원/㎡]

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/㎡)	비고
1	지층	800,000	-	800,000	-
	1층~3층	1,200,000	-	1,200,000	-

5. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	층별구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
1	지층	1997.07.23	800,000	50	27	27	23 / 50	368,000
	1층~3층	1997.07.23	1,200,000	50	27	27	23 / 50	552,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수 / (총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 건물가격 결정

구 분		사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금액(원)
1	지층	128.01	368,000	47,107,680
	1층~3층	363.27	552,000	200,525,040
합 계		491.28	-	247,632,720

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	기호 (2)	230.3	3,120,000	718,536,000	-
건물	기호 (1)	491.28	-	247,632,720	-
제시외 건물	기호 ㉠ ~ ㉡	107.2	-	21,037,640	-
합계				₩ 987,206,360.-	-

2. 결정의견

대상물건은 제2종일반주거지역 내 부동산으로서 주위환경 및 인근토지의 이용상황 등을 고려할 때 주상용으로 이용하는 것이 최유효이용으로 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	대전광역시 서구 갈마동 [도로명주소] 대전광역시 서구 갈마중로 49-4	1066 위 지상	다가구주택 (15가구)	철근콘크리트조 경사슬래브위 아스팔트 싱글지붕 3층							
					주택 (4가구)	1층	128.01	363.27	552,000	200,525,040	1,200,000 x 23/50
					주택 (4가구)	2층	128.01				
					주택 (3가구)	3층	107.25				
주택 (4가구)	지층	128.01	128.01	368,000	47,107,680	800,000 x 23/50					
2	"	1066	대	제2종 일반주거지역	230.3	230.3	3,120,000	718,536,000			
소 계 (제시외건물)								₩966,168,720			
㉠	대전광역시 서구 갈마동	1066 위 지상	창고 등	철근콘크리트조 슬래브지붕 지층소재	(13.3)	13.3	-	2,447,200	실측사정, 관찰감가		
㉡	"	1066 위 지상	비가림시설	스테인리스조 렉산지붕 1층소재	(3.3)	3.3	-	151,800	실측사정, 관찰감가		
㉢	"	1066 위 지상	복도	새시조 렉산지붕 3층소재	(20.7)	20.7	-	3,332,700	실측사정, 관찰감가		
㉣	"	1066 위 지상	계단실	철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상소재	(8.1)	8.1	-	1,863,000	실측사정, 관찰감가		

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	
㉠	대전광역시 서구 갈마동	1066 위 지상	누다락	철근콘크리트조 기타지붕 옥상소재	(45.1)	45.1	-	12,447,600	실측사정, 관찰감가
㉡	"	1066 위 지상	보일러실	경량철골조 기타지붕 옥상소재	(1)	1	-	138,000	실측사정, 관찰감가
㉢	"	1066 위 지상	비가림시설	목조 기타지붕 옥상소재	(9.1)	9.1	-	293,020	실측사정, 관찰감가
㉣	"	1066 위 지상	창고	새시조 기타지붕 옥상소재	(6.6)	6.6	-	364,320	실측사정, 관찰감가
소 계								₩21,037,640	
합 계								₩987,206,360.-	
				이	하	여	백		

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 대전광역시 서구 갈마동 소재 "갈마2동 행정복지센터" 북측 인근에 위치하며, 주위는 주상건물, 다가구주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택 및 상가 혼용지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

세장형 평지로서, 다가구주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

대상물건 북서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업), 사업지역기타(단독주택용지), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "사진용지"와 같이 이동이 가능한 컨테이너가 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

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

철근콘크리트조 경사슬래브위 아스팔트싱글지붕 지하 1층, 지상 3층 건물로서,

외벽 : 드라이비트 등 마감,
창호 : 새시창호 등 마감임.

(2) 이용상태

대장상 용도는 다가구주택(15가구)임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

별지 "지적개황도", "건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

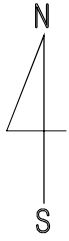
- 1) 임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

2) 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.

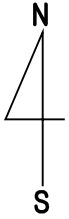
광역 위치도



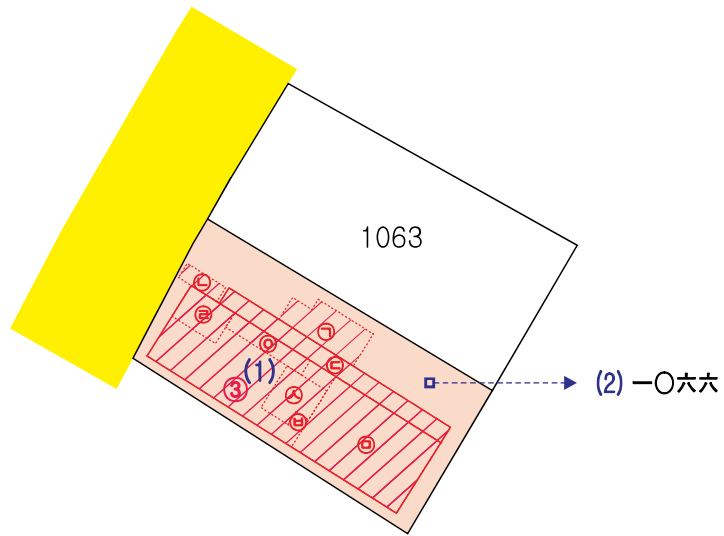
소재지	대전광역시 서구 갈마동 1066
-----	-------------------



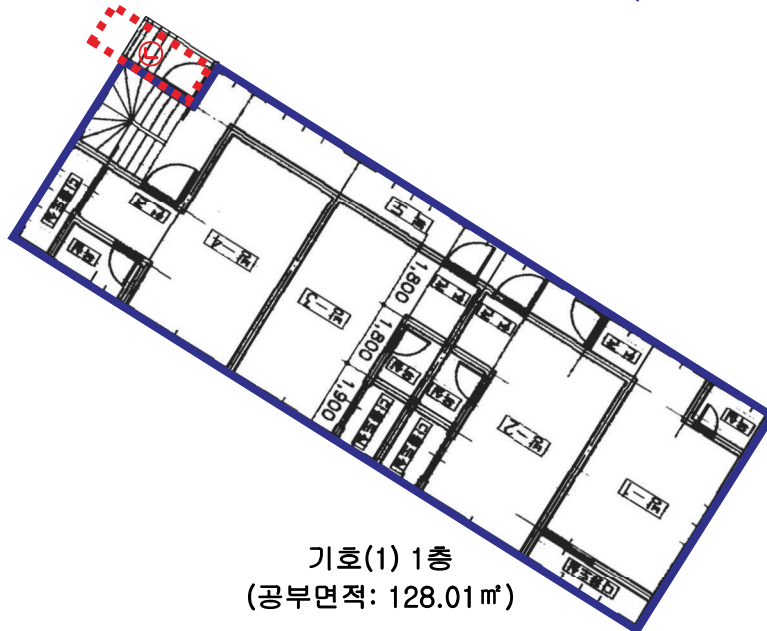
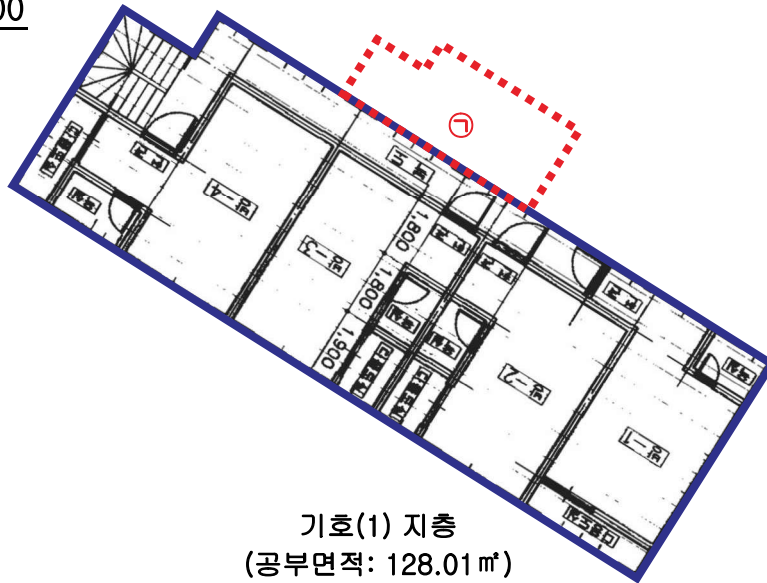
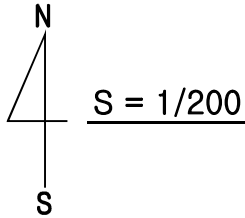
지 적 개 황 도



S = 1/500



건물개황도

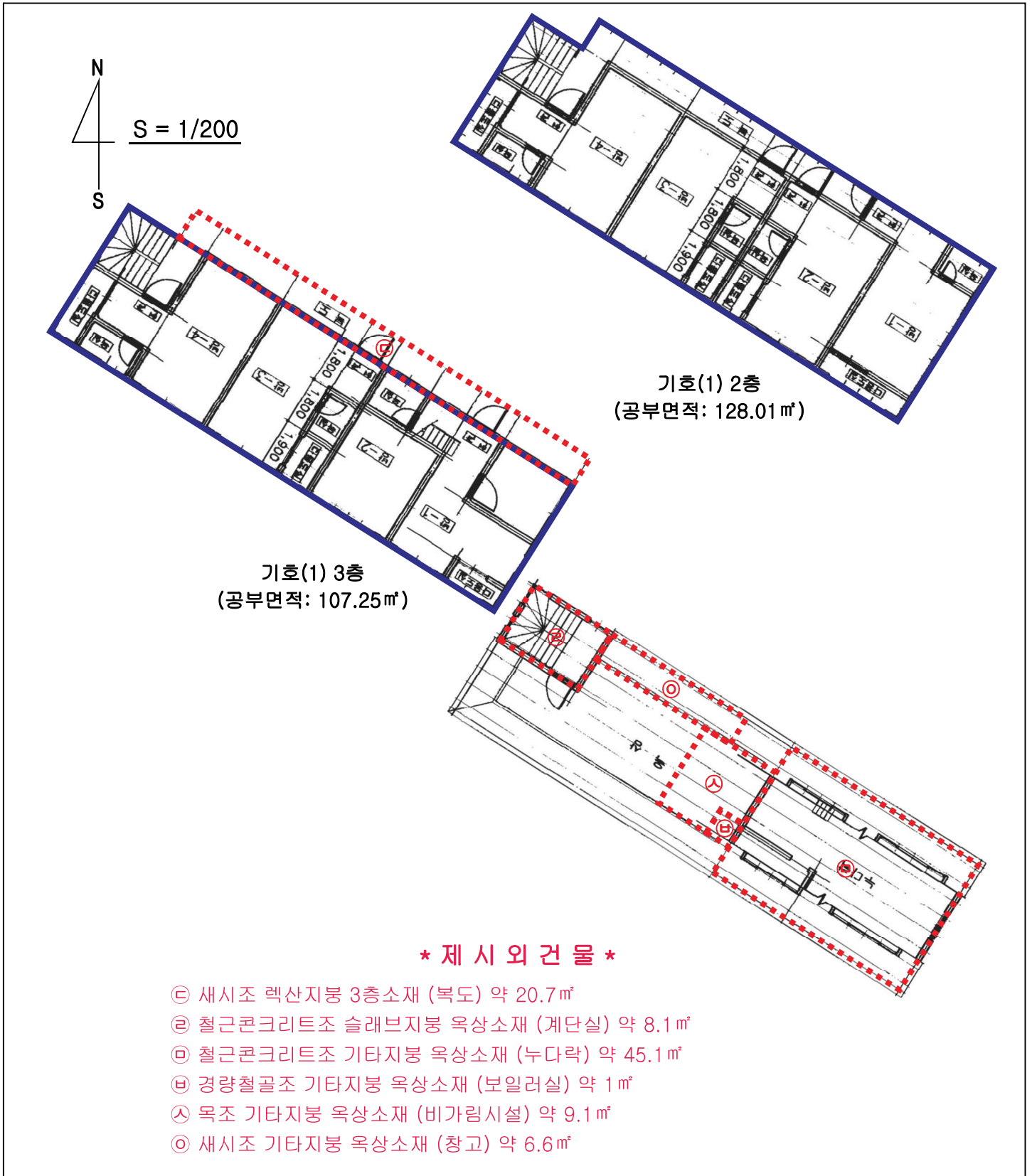


* 제시 외 건물 *

㉠ 철근콘크리트조 슬래브지붕 지층소재 (창고 등) 약 13.3㎡

㉡ 스테인리스조 렉산지붕 1층소재 (비가림시설) 약 3.3㎡

건물개황도



사진용지



대상물건 전경(남서측에서 촬영)

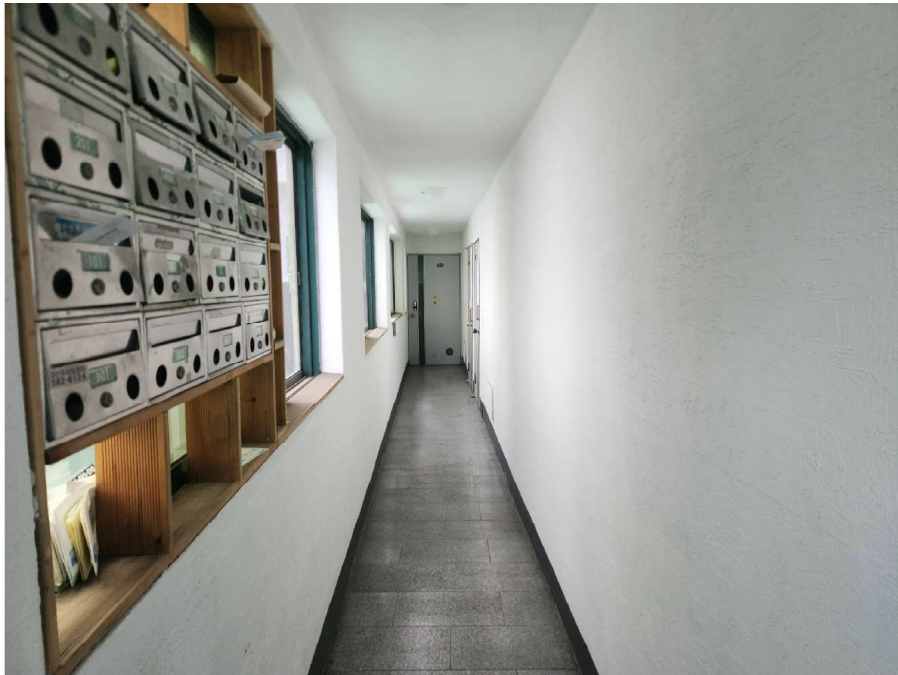


대상물건 전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지

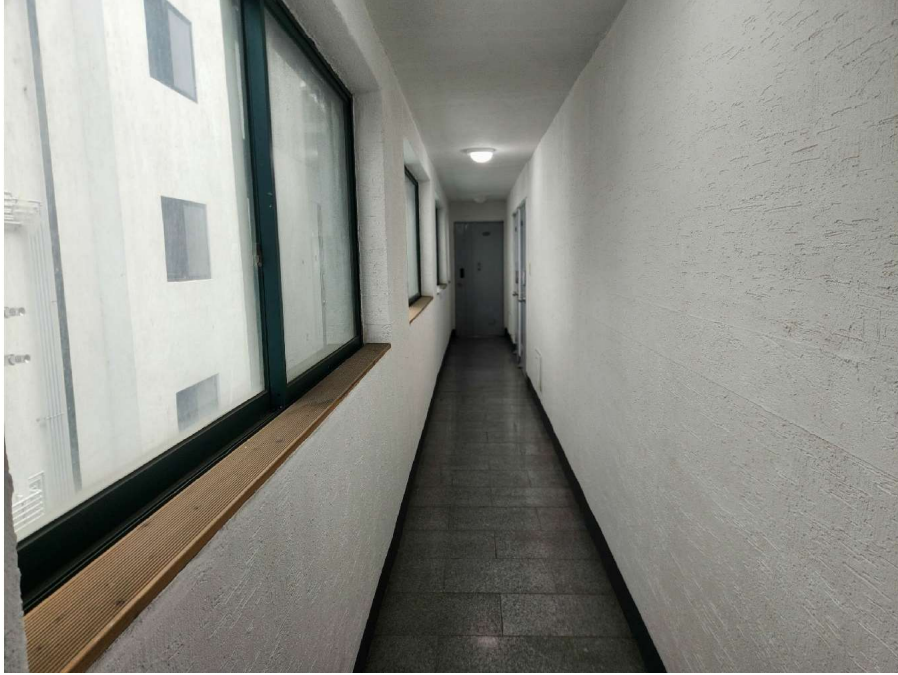


기호(1) 지층

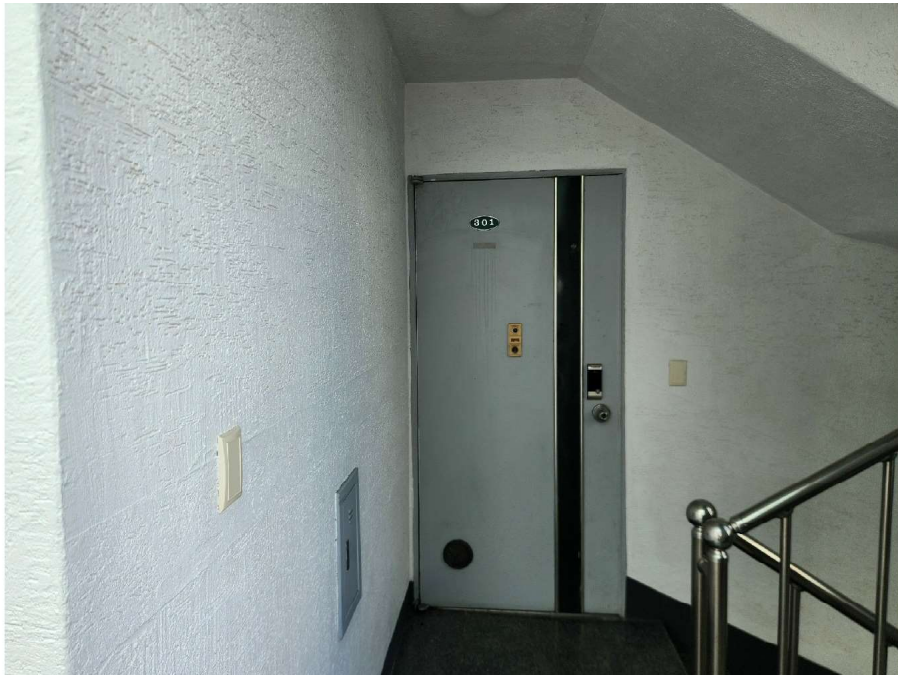


기호(1) 1층

사 진 용 지



기호(1) 2층

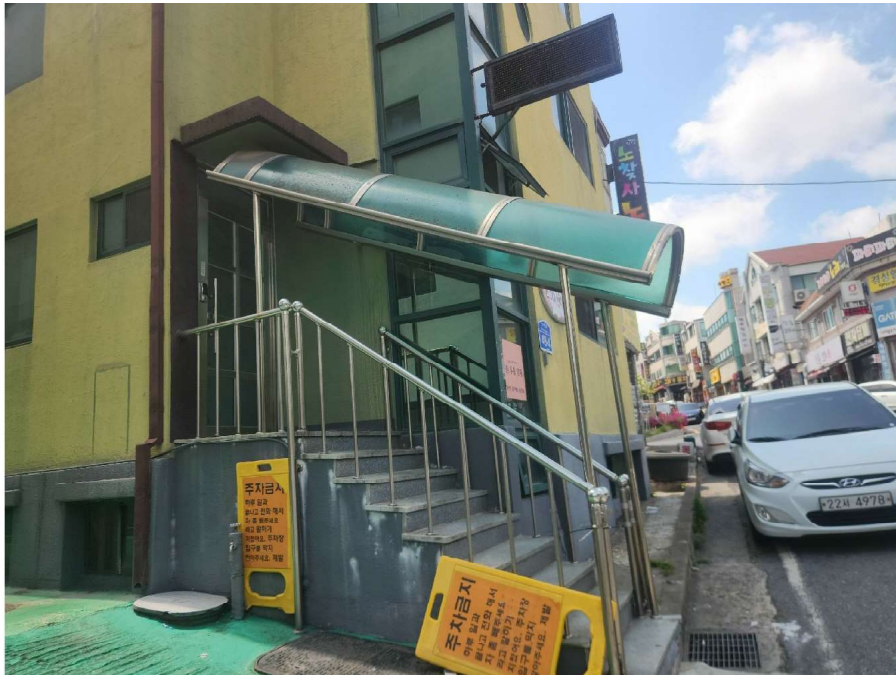


기호(1) 3층

사진용지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

사 진 용 지



제시외건물 ㉔



제시외건물 ㉕

사 진 용 지



제시외건물 ㉾



제시외건물 ㉿

사 진 용 지



제시외건물 ㉸



제시외건물 ㉹

사 진 용 지



이동가능 컨테이너



주변환경