

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 승민정
소유물건(2024타경4889)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 노수웅

감정평가서번호: HA240426-044

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

혜안감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

심은정

감정평가액	일십오억일천일백칠십육만육천원정(₩1,511,766,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 노수웅		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 승민정 (2024타경4889)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.03	2024.05.02 ~ 2024.05.03	2024.05.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	364		364	1,630,000	593,320,000
	건물	544.67	건물	544.67	-	918,146,000
	(제시외 물건)	(3)	제시외 물건	3	-	300,000
합계					₩1,511,766,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 중구 옥계동 소재 “옥계초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 대전지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가 실무기준』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 근거하였음.

3. 대상물건의 개요

가. 토지 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2023 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	중구 옥계동 30-19	364	대	단독	1종일주	669,600	-

나. 건물 개요

소재 지번	대전광역시 중구 옥계동 30-19 위 지상 [도로명 주소] 대전광역시 중구 모암로 13번길 92				
기호	구조	층수	(공부상)용도	면적 (㎡)	사용승인일
2	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브 지붕 4층	1층	계단실	21.49	2021.11.24
		1층	사무소	17.44	
		2층	다가구주택(3가구)	166.81	
		3층	다가구주택(3가구)	166.81	
		4층	다가구주택(3가구)	172.12	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.05.03으로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.05.02. ~ 2024.05.03에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였으며, 토지의 위치, 이용상황, 경계 등은 외부 목적측, 지적도 및 항공사진 등을 참고하여 작성하였으니, 정확한 경계 확인 등은 경매 진행 시 재확인하시기 바람.

나. 본건 기호 2 건물 중 연면적에 포함되지 않은 2층 ~ 4층 ‘확장형 발코니’ 및 ‘누다락’ 부분은 건물 재조달원가에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건 건물의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 폐문부재로 건축물대장상 건물개황도 및 현지조사한 사정에 의거 도시하여 실재와 상이할 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바람.

라. 본건 기호 2 건물 1층에 후첨 ‘사진용지’와 ‘건물개황도’와 같이 제시외 물건으로서 판넬조 창고가 소재하여 개략적인 면적사정하여 관찰감가하였으니 경매진행시 유의하시기 바람.

마. 본건 평가 시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호에 의거 세부지번은 *처리하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 본건 건물 임대 여부는 미상임.

II. 감정평가액 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로,

(1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,

(2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,

(3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,

(4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본건 토지의 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 건물 등의 평가방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가함.

라. 제시외 물건 등의 평가방법

제시외 물건은 구조, 이용상황, 부대설비등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태등을 감안하여 관찰감가 하였음.

2. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

3. 토지 평가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 평가방법

토지는 평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제 요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하고, 인근지역에 소재하는 아래의 비교표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	옥계동 27-3	369.9	대	단독	1종일주	세각(가)	가장형 평지	726,100

(3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령 17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

<대전광역시 중구 주거지역>

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.03.31	0.330	2024.03월 누계
2024.03.01. ~ 2024.03.31	0.078	2024.03월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.05.03)	0.413 (1.00413)	$(1+0.00330) \times (1+0.00078 \times 33/31)$ = 1.00413

※ 2024년 04월 이후 지가변동률이 미고시되어, 2024년 03월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(4) 지역요인 비교

본건이 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등시 됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교 항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 통풍, 자연환경(조망, 경관, 지반, 지질 등), 인근환경(인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성), 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 접면도로의 상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역, 지구, 구역, 입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타 등

(나) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
비교	본건은 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등)에서 열세하여 전체적으로 열세함.							

(6) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28.)]등을 참작하고 토지를 평가함에 있어서 지가변동률, 지역요인, 개별요인 외에 지가변동에 영향을 미치는 요인이 있는 경우 및 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 선례와 형평성을 유지하고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

인근지역의 자가수준과의 균형유지를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 바, 인근지역의 거래사례나 평가전례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(나) 산식

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

(사례를 기준한 표준지가격)	$\text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
(기준시점에서의 표준지가격)	$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}$

(다) 인근 평가전례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
가	옥계동 23-1*	1종일주	대 (주상용)	1,400,000	담보	2022.03.18
나	옥계동 44-1*	1종일주	대 (단독)	1,790,000	담보	2022.10.24
다	옥계동 28-*	1종일주	대 (단독)	1,600,000	경매	2023.11.22
라	옥계동 36-*	1종일주	대 (주상용)	1,680,000	경매	2023.12.18
마	옥계동 30-1*	1종일주	대 (단독)	1,500,000	담보	2024.01.26
바	옥계동 44-*	1종일주	대 (단독)	1,690,000	경매	2024.02.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기 호	소재지	용도 지역	지목 (이용상황)	면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)
				연면적(㎡)			
사	옥계동 44-1*	1종 일주	대 (단독)	136.4	182,000	2021.12.30	1,284,241
				69.24			
- 전체 거래금액 : 182,000,000원 - 건물 세멘트벽돌조 주택 1980.06.18. 사용승인일 지하 12.87㎡ * 700,000원 * 4/45 ≒ 797,940원 1층 주택 56.37㎡ * 1,200,000원 * 4/45 ≒ 6,031,590원 건물 합: 6,829,530원 - 토지단가 : (182,000,000원 - 6,829,530원) / 136.4㎡ ≒ 1,284,241원							
아	옥계동 43-7*	1종 일주	대 (단독)	251.6	440,000	2022.10.04	1,748,808
				-			
- 전체 거래금액 : 440,000,000원 - 건물 세멘트 벽돌조 주택 1976.05.25. 사용승인일 시멘트 벽돌조 일반주택의 사용승인일(45년)이 경과하여(본 건물 46년 경과) 건물은 토지에 포함하여 거래된 것으로 보아 토지단가로 결정하였음. - 토지단가 : 440,000,000원 / 251.6㎡ ≒ 1,748,808원							

(마) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가격형성제요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가전례 및 거래사례 중 평가전례 기호(라)를 비교사례로 선정함.

(바) 시점수정

비교 사례	기간	시점수정치	비고
라	2023.12.18 ~ 2024.05.03	1.00466	대전광역시 중구 주거지역

(사) 지역요인 비교

인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(아) 개별요인의 비교

비교표준지	비교사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
A	라	0.99	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.010
비교	사례 대비 비교표준지는 가로조건(도로의 폭 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세하여 전체적으로 우세임.							

(자) 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
비교사례 라기준	1,680,000	1.00	1.00466	1.000	1.010	1,704,707
비교표준지A기준	726,100	1.00	1.00413	-	-	729,099
비교사례기준(#가)	비교표준지기준(#나)		격차율(#가/#나)			
1,704,707	729,099		2.338			

(차) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가의 적정성 및 평가목적 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.(비교표준지 A: 보정치 2.30)

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

본건기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	726,100	1.00413	1.00	0.970	2.30	1,626,619	1,630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 따른 산출내역

(1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 거래사례 선정

(가) 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

(나) 거래사례의 선정

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기 호	소재지	용도 지역	지목 (이용상황)	면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)
				연면적(㎡)			
사	옥계동 44-1*	1종 일주	대 (단독)	136.4	182,000	2021.12.30	1,284,241
				69.24			
- 전체 거래금액 : 182,000,000원 - 건물 세멘벽돌조 주택 1980.06.18. 사용승인일 지하 12.87㎡ * 700,000원 * 4/45 ≒ 797,940원 1층 주택 56.37㎡ * 1,200,000원 * 4/45 ≒ 6,031,590원 건물 합: 6,829,530원 - 토지단가 : (182,000,000원 - 6,829,530원) / 136.4㎡ ≒ 1,284,241원							
아	옥계동 43-7*	1종 일주	대 (단독)	251.6	440,000	2022.10.04	1,748,808
				-			
- 전체 거래금액 : 440,000,000원 - 건물 세면 벽돌조 주택 1976.05.25. 사용승인일							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시멘트 벽돌조 일반주택의 사용승인일(45년)이 경과하여(본 건물 46년 경과) 건물은 토지에 포함하여 거래된 것으로 보아 토지단가로 결정하였음.
 - 토지단가 : 440,000,000원 / 251.6㎡ ≙ 1,748,808원

상기 거래사례는 본건 인근에 소재하는 사례이며 그 중 대상물건과 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 비슷하고, 지리적으로 근거리에 소재하여 비교 가능성이 높은 거래사례 기호(아)를 사례로 선정함.

(3) 사정보정

사정보정이란, 수집된 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있는 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 말하며, 상기 비교사례의 경우는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

(4) 시점수정

비교 사례	기간	시점수정치	비고
아	2022.10.04 ~ 2024.05.03	1.00223	대전광역시 중구 주거지역

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
 (지역요인 비교치 1.00)

(6) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	아	1.00	1.00	0.95	1.02	1.00	1.00	0.969
비교	본건은 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 환경조건(인근 토지 이용의 적합성 등)에서 열세하여 전체적으로 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산단가

본건 기호	거래 사례	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	아	1,748,808	1.00	1.00223	1.00	0.969	1,698,374	1,700,000

다. 토지 시산가액의 결정

(1) 감정평가액 결정

본건 기호	공시지가기준법의 시산단가 (원/㎡)	거래사례비교법의 시산단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,630,000	1,700,000	1,630,000

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 평가액 산출

가. 개요

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

- 재조달원가 : 대상 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 함.
- 감가 수정 : 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법에 의하였으며, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

나. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국부동산원 2023년 발행 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,026,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트 싱글	3	1,509,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트 싱글	2	1,779,000	50 (45~55)

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
엘리베이터 설비	○	재조달원가 산정시 포함하여 단가 적용하였음.
위생설비, 급배수	기본적인 급배수설비	
전기설비	○	
기타 소방 설비 및 폐쇄회로 TV 등	○	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 산정

표준단가를 기준으로 대상 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 종합적으로 고려한 기본단가에, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정 하였음.

기호	구조	용도	층수	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수
2	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브 지붕	계단실 및 사무소	1층	1,300,000	50
		다가구주택	2층 ~ 4층	1,800,000	50

다. 감가수정 후 건물 적용단가 결정

감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 대상건물에 가장 적합한 정액법에 의하였음.

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	경과 년수	잔존 년수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1층	계단실 및 사무소	1,300,000	50	2	48	1,248,000	1,240,000
	2층 ~ 4층	다가구주택	1,800,000	50	2	48	1,728,000	1,720,000

※적용단가는 유효숫자 3자리까지 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

구분		면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비고	
		공 부	사 정				
토지	기호 1	364	364	1,630,000	593,320,000	-	
	토 지 소 계					593,320,000	
건물	기호 2	1층 계단실 및 사무소	38.93	38.93	1,240,000	48,273,200	-
		2층 다가구주택	166.81	166.81	1,720,000	286,913,200	-
		3층 다가구주택	166.81	166.81	1,720,000	286,913,200	-
		4층 다가구주택	172.12	172.12	1,720,000	296,046,400	-
	건 물 소 계					918,146,000	
제시외 물건	ㄱ	창고	(3)	3	-	300,000	관찰감가
	제시외 소계					300,000	
평 가 총 액					1,511,766,000		

토지건물 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 중구 옥계동	30-19	대	제1종 일반주거지역	364	364	1,630,000	593,320,000	
2	동소 [도로명주소] 대전광역시 중구 모암로13번길 92	30-19 위 지상	단독주택 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브 지붕 4층 1층 2층 3층 4층	38.93	38.93 505.74	1,240,000 1,720,000	48,273,200 869,872,800	통칭 '온담빌라' 1,300,000 x 48/50 계단실 및 사무소 1,800,000 x 48/50 다가구주택
소 계								₩1,511,466,000	
ㄱ	<제시외 동소	물건> 30-19 위 지상	1층 소재	판별조	(3)	3	-	300,000	관찰감가
합 계								₩1,511,766,000.-	
				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

본건은 대전광역시 중구 옥계동 소재 '옥계초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택 등으로 형성된 주택지대로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 일반 대중교통 상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 가로장방형의 토지로서, 근린생활시설 및 다가구주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m미만)(2023-07-10)(옥계14호선)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(보문산
중점경관관리구역)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 4층 단독주택, 제1종근린생활시설으로
(사용승인일:2021.11.24)
외벽: 돌붙임 마감 및 타일붙임 마감 등
내벽: 벽지 및 타일마감 등
창호: 샷시 창호임.

(2) 이용상태

1층: 근린생활시설(사무소)1개호,
2층 ~ 3층 : 각각 다가구주택 층별 3개호,
4층 : 다가구주택 3개호임.

(3) 설비내역

각 층별 위생설비, 급배수설비, cctv, 화재탐지 및 화재경보설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '사진용지'와 '건물개황도'와 같이 제시외물건으로서 1층에 판넬조 창고가 소재하여 개략적인 면적사정하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

-본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 부재로 건축물대장상 건축물개황도 및 현지조사한 사정에 의거 도시하였는 바 실제상황과 상이할 수 있으니 경매 진행 시 유의하시기 바람.

광역 위치도



소재지 대전광역시 중구 옥계동 30-19



위치도



소재지 대전광역시 중구 옥계동 30-19



지 적 도



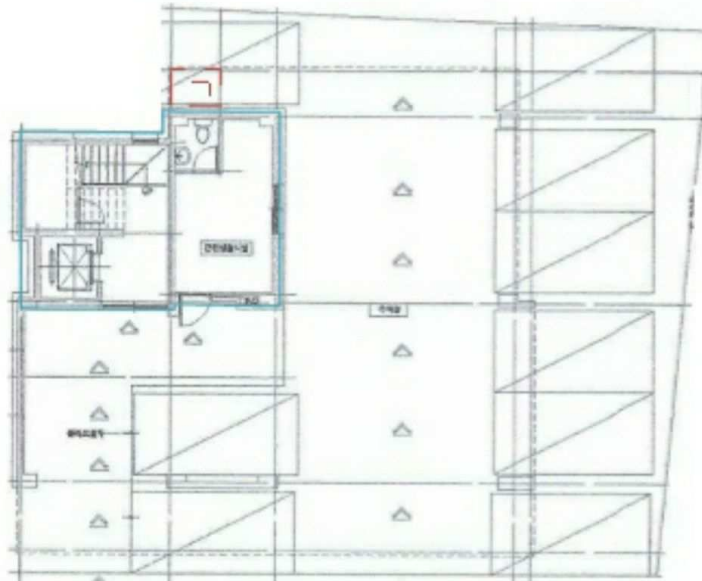
[1. 대전광역시 중구 옥계동 30-19번지]

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도



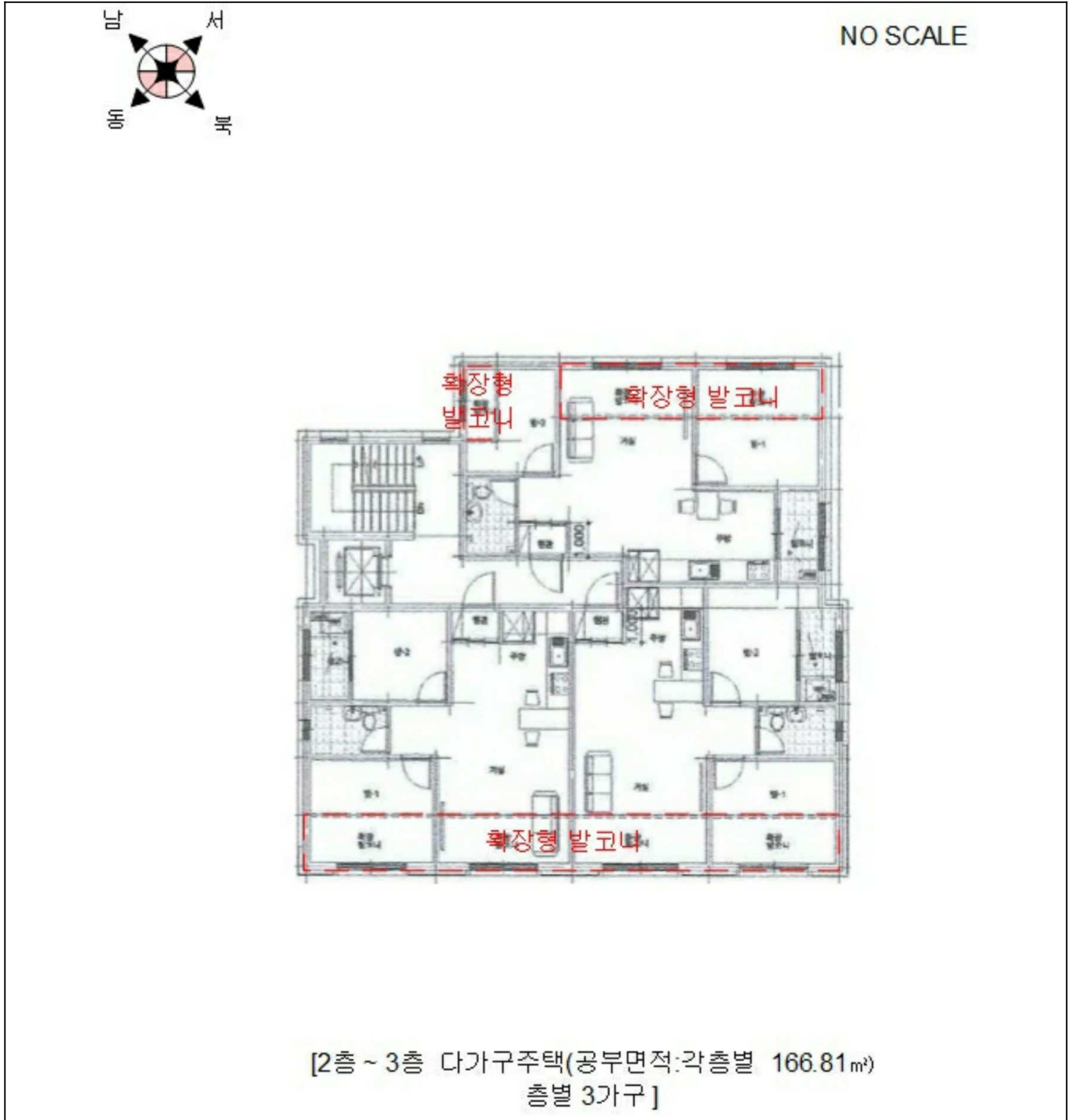
NO SCALE



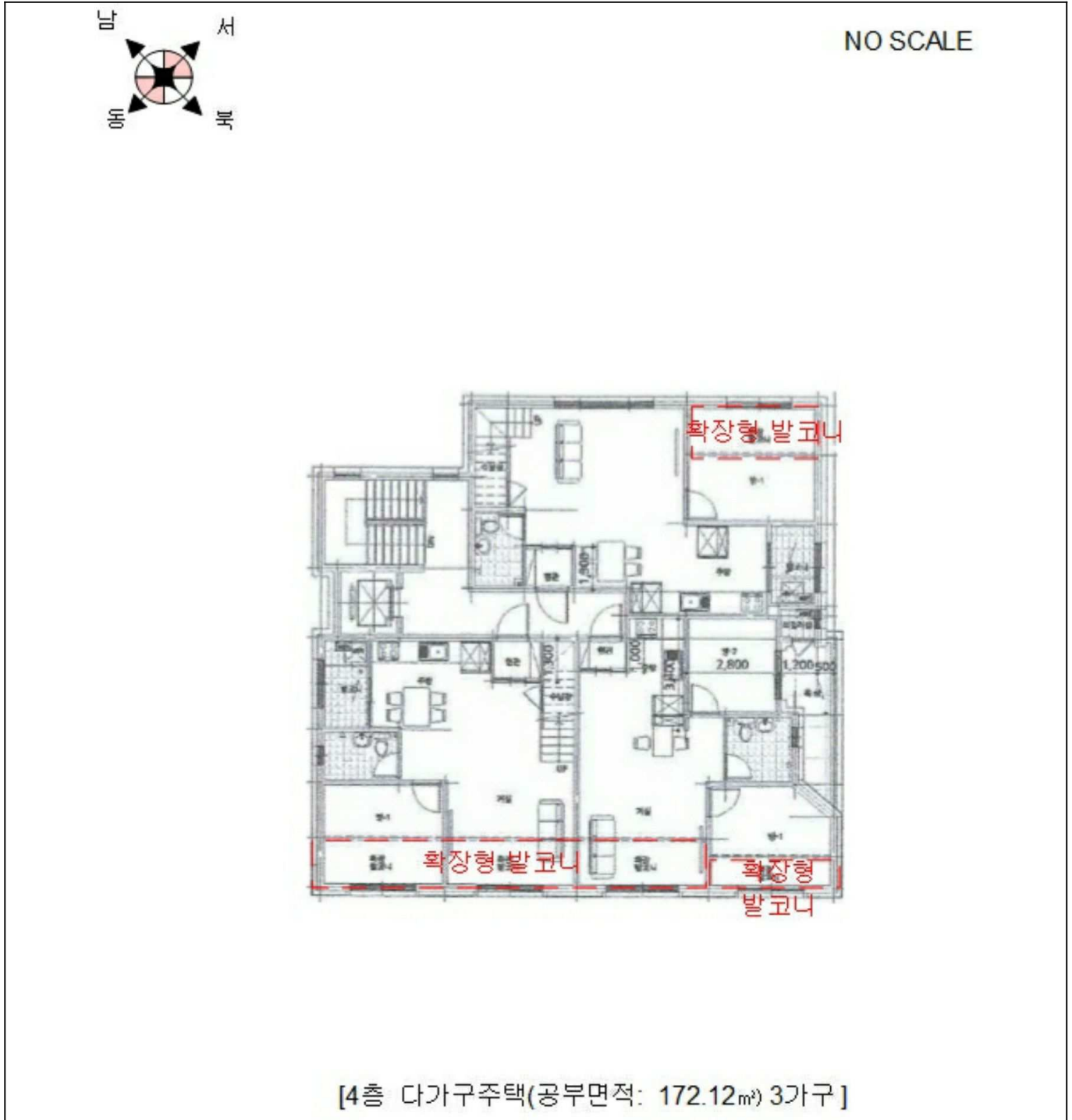
[1층]
계단실(공부면적: 21.49㎡)
사무소(공부면적: 17.44㎡)
1층 전체 면적 38.93㎡

<제시외 물건>
ㄱ.판넬조 참고 약 3㎡

건물개황도



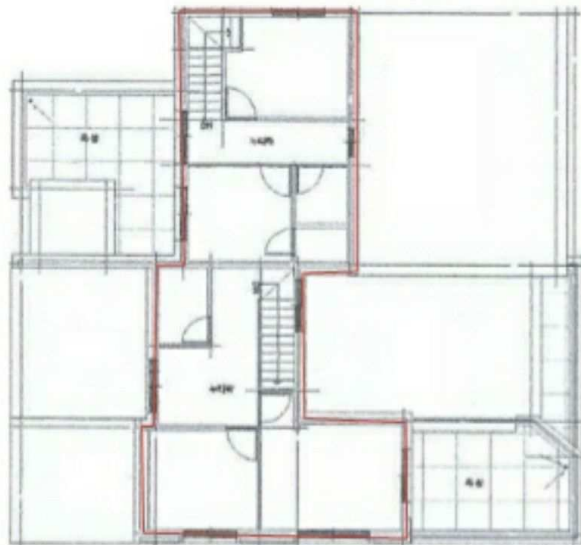
건물개황도



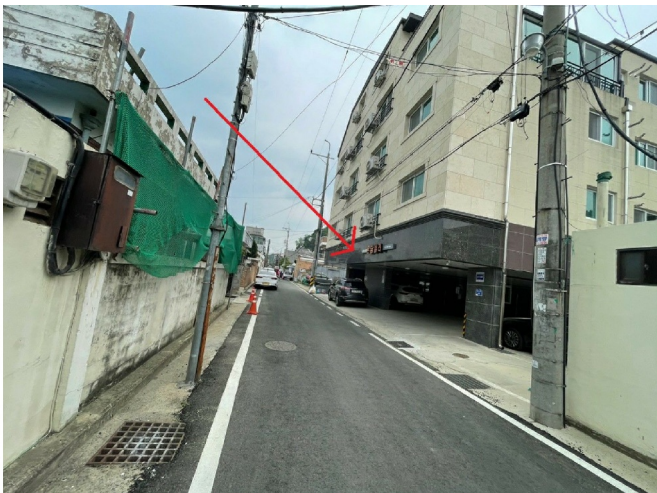
건물개황도



NO SCALE



[옥탑층 누다락]

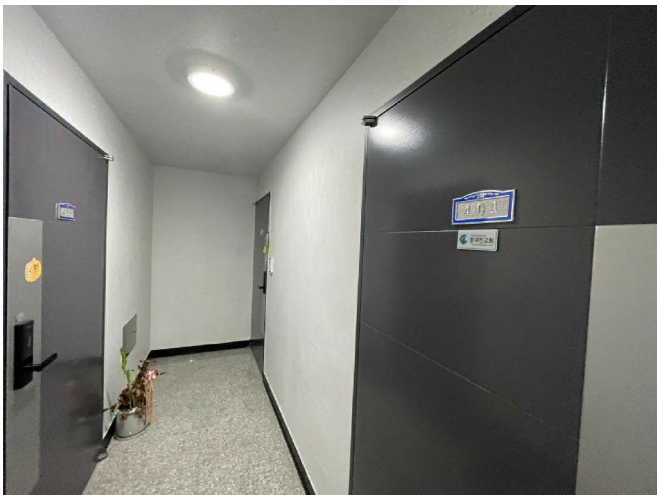




2



3



4

