

감정평가서

건명	송규복 소유물건(2025타경502092)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
감정서번호	sh25032606-16

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

임승후감정평가사사무소

TEL. 044-867-7869 FAX. 0505-182-4348

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

임 승 후

감정평가액	일십이억오천오백이십만육천일백팔십원정 (₩1,255,206,180.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송규복 (2025타경502092)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.31	2025.03.26 ~ 2025.03.31	2025.03.31	
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
	토지	246.60	토지	246.60	-	623,898,000
	건물	367.67	건물	367.67	-	595,998,180
	제시외건물	54.50	제시외건물	54.50	-	35,310,000
합 계					₩1,255,206,180	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 서구 도안동 소재 "대전도안중학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원의 임의경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 3월 31일을 기준시점으로 정하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.03.26 ~ 2025.03.31.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기타

본건 공부의 표시는 귀 의뢰목록에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법

1. 감정평가방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

- (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

2. 토지

(1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

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

(2) 적용 감정평가방법

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 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

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

다. 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물

(1) 건물의 감정평가방법 적용 규정

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

(2) 적용 평가방법

(가) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(나) 시산가액 조정 : 건물은 건물의 특성상 구조, 용도, 면적 등에서 개별적 제특성이 유사한 사례의 수집이 곤란하여 비교방식이 곤란하고 신뢰성 있는 임대사례의 포착 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것 역시 곤란하여 다른 방식에 의하여 산출된 시산가액과의 합리성 검토가 어려워 원가법으로 평가하였음.

4. 그 밖의 사항

- 본건 토지 및 건물의 지번, 지목, 면적, 구조 등은 귀 제시목록, 관계공부 등에 의거하여 평가하였음.
- 본건 지상에 별첨 " 지적 및 건물개황도 " 및 " 사진용지 "와 같이 제시외 건물(㉠,㉡)이 소재하여 구조, 용도, 관리상태 등을 고려하여 평가하였으니 경매진행시 참고바람.
- 본건 건물의 2~4층 면적에 포함되지 않은 확장형발코니, 발코니, 태양광설비, 조경수목, 바닥 콘크리트, 차양, 담장 등은 토지·건물의 일체성을 감안하여 토지·건물가격에 포함하여 평가하였음.
- 본건 건물은 현장조사시 이해관계인 부재로 일부 내부확인을 하지 못하였으며, 건축물 현황도 및 인근 탐문조사, 외부관찰 등에 의한 표준적 이용상황을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고바람.
- 본건 토지의 위치는 지적도 등의 관련공부에 의한 개략적인 목측에 의하였으며, 정확한 지적 경계확인을 위해서는 정밀측량을 요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 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. 대상토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	형상지세	개별지가 (원/㎡) (2025년)	비고
4	대전광역시 서구 도안동	1319	대	246.6	1종일주	정방형 평지	1,227,000	-

다. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지의 선정 기준 「토지보상평가지침 제9조」

토지에 관한 평가를 위한 비교표준지의 선정은 다음 각 호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지의 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에서 정한 용도지역 (이하 “용도지역”이라 한다)이 같은 표준지를 선정한다.

1. 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황 등이 같거나 비슷할 것
3. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 본건 토지의 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 위치하는 표준지공시지가 중 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 아래의 표준지공시지가를 선정하였음.

[공시기준일:2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	서구 도안동	1319	대	246.6	주상용	1종일주	소로 한면	정방형 평지	1,227,000

라. 시점수정

(1) 지가변동률(국토교통부 고시)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01. ~2025.03.31	0.267% (1.00267배)	대전광역시 서구 (25.01.01~25.03.31) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.175 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.083 $(1 + 0.00175) * (1 + 0.00083 * 31/28)$ ≒ 1.00267

※ 기준시점 현재 2025년 3월 지가변동률은 미고시되어 2025년 2월 지가변동률로 일할계산하여 연장 적용하였음.

(2) 생산자물가지수(한국은행 발표)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	공시기준일 직전월지수 (2024.12)	기준시점 해당월지수 (2025.02)	변동률
2025.01.01.~ 2025.03.31	119.52	120.33	1.00678

※ 변동률 : 기준시점 해당월지수/공시기준일 직전월지수

(3) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 당해 토지의 지가에 대한 변동추이를 적절히 반영하지 못하는 일반물가의 변동지수인 바, 지가변동률만으로 시점수정치를 결정함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 제반 지역요인은 유사함(.000).

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 항목

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<기호(4):표준지(A)대비>

[주택지대]

조 건	항 목	세 항 목	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 포장, 보도	본건이 비교표준지로 가로의 폭, 구조 등에서 동일함.
		계통 및 연속성	
접근조건	교통시설과의 접근성,	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	본건이 비교표준지로 교통시설과의 접근성 및 상가와의 접근성 등에서 동일함.
	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	본건이 비교표준지로 일조, 인근환경 등에서 동일함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성	
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스	
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	본건이 비교표준지로 획지조건에서 동일함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타 규제(입체이용제한 등)	본건이 비교표준지로 행정적 조건에서 동일함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	본건이 비교표준지로 기타조건에서 동일함.

(2) 개별요인 비교치

기호	표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", 국토해양부유권해석(건설교통부 토정30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 매매사례, 지가수준 및 지가동향 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

(2) 인근지역 내의 평가선례

[자료출처:한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	구분	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
#a	도안동 ○307	대	242	주상용	1종 일주	담보	2,560,000	2024.06.04	-
#b	도안동 ○351	대	308.4	주상용	1종 일주	기타	2,560,000	2025.02.24	-
#c	도안동 ○321	대	242	주상용	1종 일주	담보	2,750,000	2024.05.24	-
#d	도안동 ○314	대	248.6	주상용	1종 일주	담보	2,670,000	2023.06.16	-
#e	도안동 ○292	대	290.7	주상용	1종 일주	경매	2,680,000	2025.01.06	-

(3) 인근 유사물건의 거래사례

[자료출처:등기사항전부증명서]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	구분	토지단가 (원/㎡)	기준시점
			건물면적 (㎡)					
#ㄱ	도안동 ○355	대	272.9	주상용	1종일주	매매	4,921,216	2024.08.17
			409.02					

※토지단가는 전체 거래금액을 토지면적으로 환산한 금액

(4) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	이용상황 (용도지역)	지구수준
평가대상 인근	주상용 (1종일주)	2,400,000 ~ 2,800,000원/㎡ 수준

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

ㄱ. 비교사례의선정

용도, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 거래사례 및 평가사례 중에서
서 본건 인근에 위치하고 비교적 최근에 평가된 평가사례(#b)를 선정함.

ㄴ. 평가사례기준 비교표준지가격

표준지	사례	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
A	#b	2,560,000	1.00107	1.000	0.990	2,537,111

①시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	지가변동률	비 고
2025.02.24.~ 2025.03.31	0.107% (1.00107배)	대전광역시 서구 (25.02.24~25.03.31) (주거) 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.083 $\frac{(1 + 0.00083 * 5/28) * (1 + 0.00083 * 31/28)}{1} \approx 1.00107$

※ 2025년 3월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

②지역요인

표준지와 평가선례가 인근에 위치하여 지역요인에서 유사함.

③개별요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<표준지(A)/평가선례(#b)대비>

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 포장, 보도	1.00	비교표준지가 사례 대비 가로의 폭, 포장 등에서 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성,	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지가 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 유사함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	비교표준지가 사례 대비 일조, 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	비교표준지가 사례 대비 획지조건에서 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	비교표준지가 사례 대비 행정적 조건에서 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지가 사례 대비 기타조건에서 유사함.
누 계			0.990	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄷ. 기준시점 당시의 비교표준지가격

비교표준지 공시지가	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	비교표준지 가격 (원/㎡)
A	1,227,000	1.00267	1.000	1,230,276

ㄹ. 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

비교표준지	사례	① 평 가 선 례 기 준 비교표준지가격	②기준시점 당시의 비교표준지가격	가격격차 (=①/②)
A	#b	2,537,111	1,230,276	2.062

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 다음과 같이 기타요인 보정이 필요하다고 판단됨.

일련번호	비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비교
4	A	2.06	-

사. 공시지가기준법에 의한 토지가격의 산정

표준지공시지가, 지가변동률, 지역요인, 개별요인, 기타요인 등의 제반 가격형성요인 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

토지단가(원/㎡)	
표준지 공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정	

(1) 적용단가

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
4	A	1,227,000	1.00267	1.000	1.000	2.06	2,534,368	2,530,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※적용단가는 만원단위에서 사사오입하였음.

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가격

기호	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가가격	비고
4	246.6	2,530,000	623,898,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가격

가. 산출 개요

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

나. 비교거래사례 선정

[자료출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	토지면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	구분	거래시점
			건물면적(㎡)					
#1	도안동 ○355	대	272.9	주상용	1종 일주	4,921,216	매매	2024.08.17
			409.02					
#1	비 고	거래가액: 1,343,000,000원 건물구조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층, 연면적: 409.02㎡ (2018.05.21. 사용승인) 건물가액: 1,580,000*409.02 ≒ 646,251,600원 토지추정단가: (1,343,000,000-646,251,600)/272.9 ≒ 2,553,127원/㎡						

대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 거래사례(#1)를 비교사례로 선정함.

다. 사정보정

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기 간	지가변동률	비 고
2024.08.17.~ 2025.03.31	0.664% (1.006649배)	대전광역시 서구 (24.08.17~25.03.31) (주거) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.102 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.073 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.095 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.094 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.175 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.083 $(1 + 0.00102 * 15/31) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00083 * 31/28)$ ≈ 1.00664

※ 2025년 3월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함(1.000).

바. 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<기호(4):거래사례(#1)>

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 포장, 보도	1.00	본건이 사례 대비 가로의 폭, 포장 등에서 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성,	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 유사함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	본건이 사례 대비 일조, 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.97	본건이 사례 대비 접면도로상태에서 열세하여 획지 조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건이 사례 대비 행정적 조건에서 유사함.
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건이 사례 대비 기타조건에서 유사함.
누 계			0.960	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

토지단가(원/㎡)							
사례토지가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교							

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
4	#1 2,553,127	1.000	1.00664	1.000	0.960	2,467,276	2,470,000

※ 적용단가는 만원단위에서 사사오입하였음.

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가가격	비교
4	246.6	2,470,000	609,102,000	-

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비교
기호(4)	2,530,000	2,470,000	2,530,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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, 본건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위내에서 합리성이 인정됨.

다. 토지 감정평가액의 결정

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

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가가격	비고
4	246.6	2,530,000	623,898,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 대상건물의 개요

기호	소재지	지번	구 조	용도	면적(㎡)	사용 승인일	비고
2	대전광역시 서구 도안동	1319 위지상	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층	다가구주택 (6가구), 제1층근린 생활시설	367.67	2019.04.23	[도로명주소] 대전광역시 서구 원도안로 179번길 23-15

2. 감정평가방법의 적용

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

나. 재조달원가

대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 비용을 기준으로 산정하였음.

다. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

라. 건물과 제시외 건물은 정액법을 기준으로 감가수정하되, 대상 물건의 증축여부, 관리 및 유지·보존상태 등을 고려한 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

3. 재조달원가의 산정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 표준단가

[한국부동산연구원 발행 건축물재조달원가자료집, 2024년 1월 기준]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,713,000	50(45~55)
01-05-05-09	다가주택	철근콘크리트조/ 평지붕	2	1,984,000	50(45~55)

나. 부대설비

구분	보정단가(원/㎡)	비고
기호(2)	전기설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 태양광설비 등	표준단가에 포함.

다. 적용 재조달원가

구분	표준단가 (원/㎡)	적용률(%)	적용 재조달원가 (원/㎡)
기호(2)	1층	100	1,360,000
	2~4층	100	1,900,000

※ 확장형 발코니 등 포함평가

라. 감가수정 및 건물단가 결정

구분	사용 승인일	재조달 원가	내용 연수	경과 연수	유효 경과 연수	잔존 가치율	건물적용단가 (원/㎡)	비 고	
기호(2)	1층	2019.04.23	1,360,000	50	5	5	45/50	1,224,000	-
	2~4층	2019.04.23	1,900,000	50	5	5	45/50	1,710,000	확장형 발코니등 포함

※ 잔존가치율: 잔존내용연수/총내용연수

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 제시외 건물의 가격산정

구분	적용단가 (원/㎡)	면적	가격	비고
㉠	690,000	50	34,500,000	-
㉡	180,000	4.5	810,000	-
합 계		54.5	35,310,000	

5. 건물가격의 결정

구분	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	금 액	비 고	
기호(2)	1층	67.32	1,224,000	82,399,680	-
	2~4층	300.35	1,710,000	513,598,500	
제시외 건물(㉠,㉡)		54.5	-	35,310,000	-
합 계				631,308,180	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 1,255,206,180원

구분	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	금 액	비고
토지	246.6	2,530,000	623,898,000	-
건물	367.67	-	595,998,180	확장형발코니 등 포함
제시외 건물(㉠,㉡)	54.5	-	35,310,000	
합 계			1,255,206,180	

2. 결정의견

본건은 대전광역시 서구 도안동 소재 "대전도안중학교 " 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공시지가기준법에 의해 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 건물은 건물만의 거래사례 등의 자료수집이 곤란하여 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액이 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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	
2	대전광역시 서구 도안동 [도로명주소] 대전광역시 서구 원도안로 179번길 23-15	1319 위지상	다가구주택 (6가구), 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 1층 2층 3층 4층	67.32 105.42 105.42 89.51	67.32 300.35	1,224,000 1,710,000	82,399,680 513,598,500	1,360,000 x 45/50 1,900,000 x 45/50 확장형발코니 등 포함평가
4	대전광역시 서구 도안동	1319	대	제1종일반 주거지역	246.6	246.6	2,530,000	623,898,000	
소 계								₩1,219,896,180	
㉠	<제시외 건물> 대전광역시 서구 도안동	1319 위지상	누다락	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕	(50)	50	-	34,500,000	실측사정
㉡	대전광역시 서구 도안동	1319 위지상	다용도실	샷시조 판넬지붕 옥상소재	(4.5)	4.5	-	810,000	"
합 계								₩1,255,206,180.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 서구 도안동 소재 '대전도안중학교' 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택, 다가구주택, 노변 점포, 아파트단지, 학교, 공원 등으로 형성된 주택지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근 도로변에 시내버스승강장이 소재하며 차량의 운행빈도 및 인근 편의시설과의 접근성 등에서 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

정방형의 평탄한 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 폭 8m 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-01-29)(도안1단계 택지개발사업지구), 소로2류(폭 8m~10m(접함), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(도안중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(2019-01-29)<택지개발촉진법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- ▶ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로,
(2019.04.23 사용승인)
외벽:벽돌치장쌓기 마감 등
내벽:벽지 및 일부 타일마감 등
창호:샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

- 1층:근린생활시설(1개호)
- 2층:다가구주택(2개호)
- 3층:다가구주택(2개호)
- 4층:다가구주택(2개호)로 이용중임.

(3) 설비내역

전기설비, 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 출입문 통제설비, 태양광설비, 1층 주차장 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

없음,

건물감정평가요항표

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

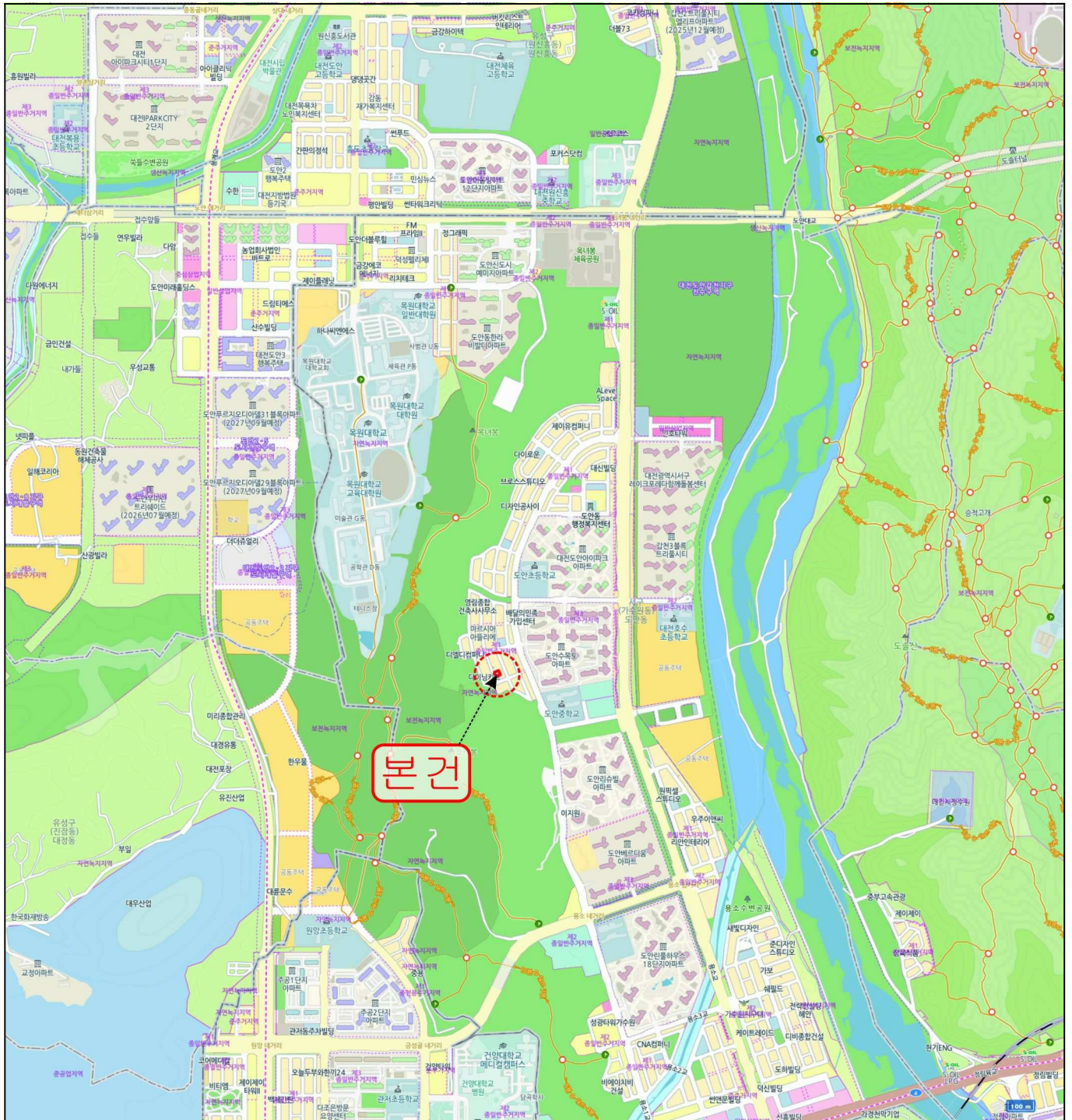
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:임대관계는 미상임.
- 2)기 타:본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 일부 내부확인을 하지 못하였으며, 건축물 현황도 및 인근 탐문조사, 외부관찰 등에 의한 표준적 이용상황을 기준으로 평가 하였으니 경매진행시 참고바람.

광역 위치도



소재지 대전광역시 서구 도안동 1319



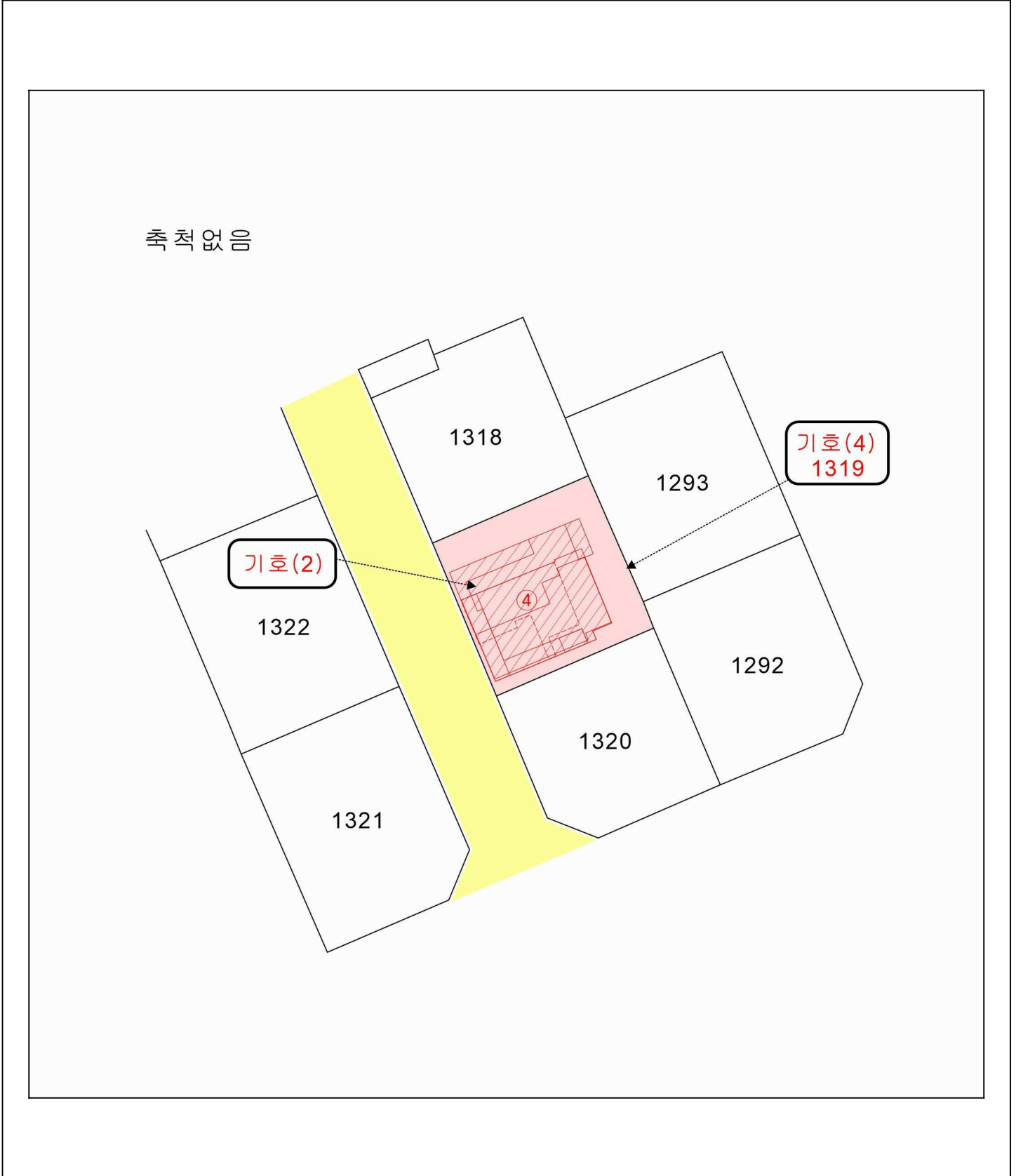
위치도



소재지	대전광역시 서구 도안동 1319
-----	-------------------

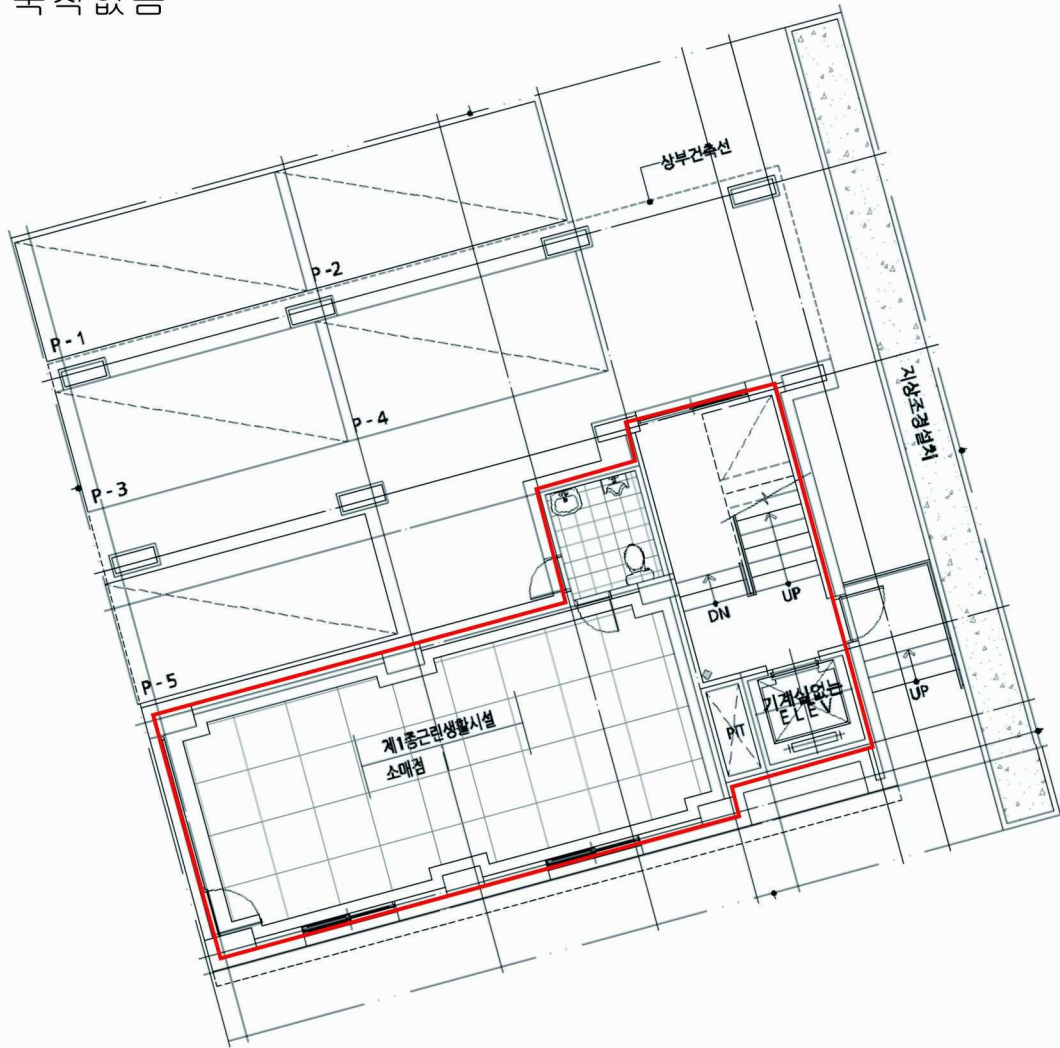


지 적 도



건물개황도

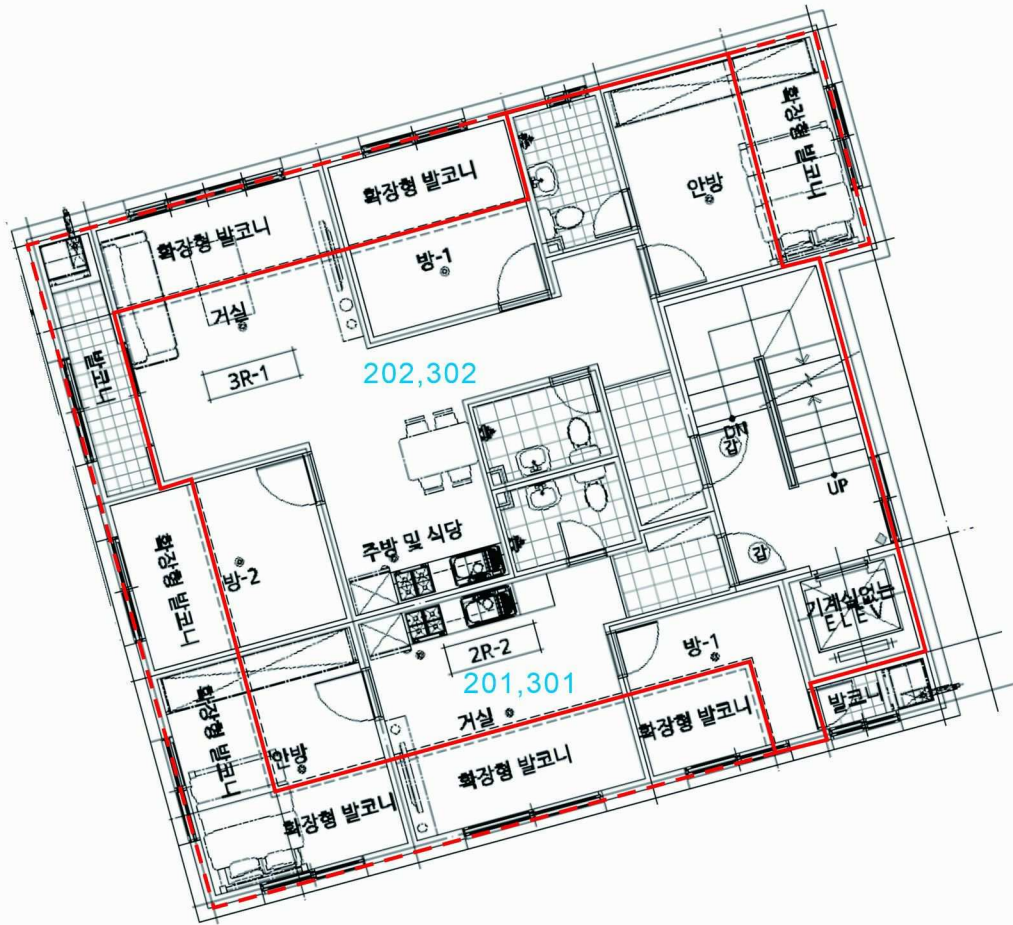
축척없음



[기호(2):1층-67.32㎡]

건물개황도

축척 없음



[기호(2):2,3층-각층 105.42㎡]

건물개황도

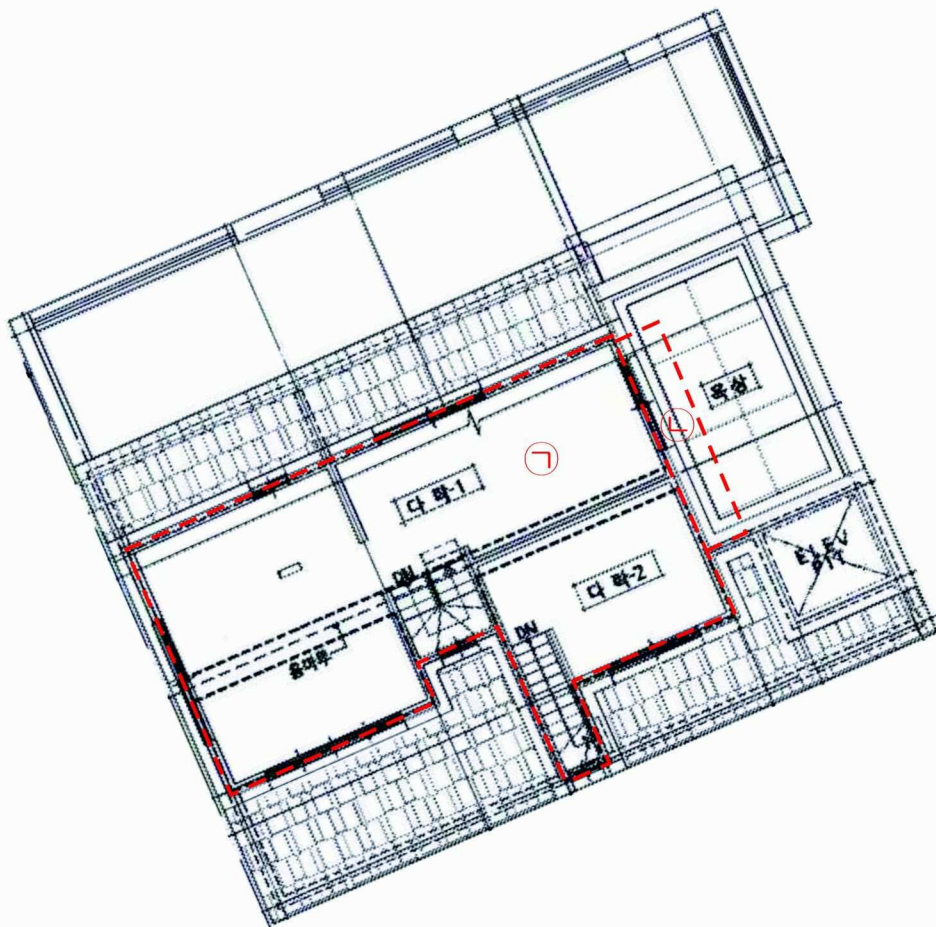
축척없음



[기호(2):4층-89.51㎡]

건물개황도

축척없음



<제시외 건물>

- ㉠: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 누다락 약 50㎡
- ㉡: 샷시조 판넬지붕 옥상소재, 다용도실 약 4.5㎡

사 진 용 지



[본건 주변 전경]



[본건 전경(북서측에서 촬영)]

사 진 용 지



[본건 전경(남측에서 촬영)]

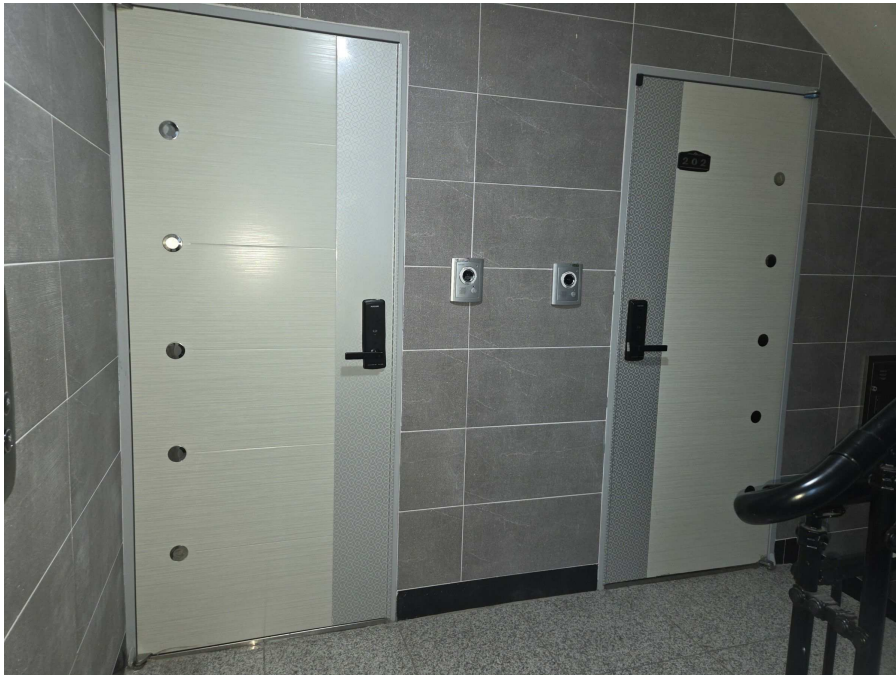


[본건 건물 1층(근린생활시설)]

사 진 용 지



[본건 건물 1층(공동출입구)]

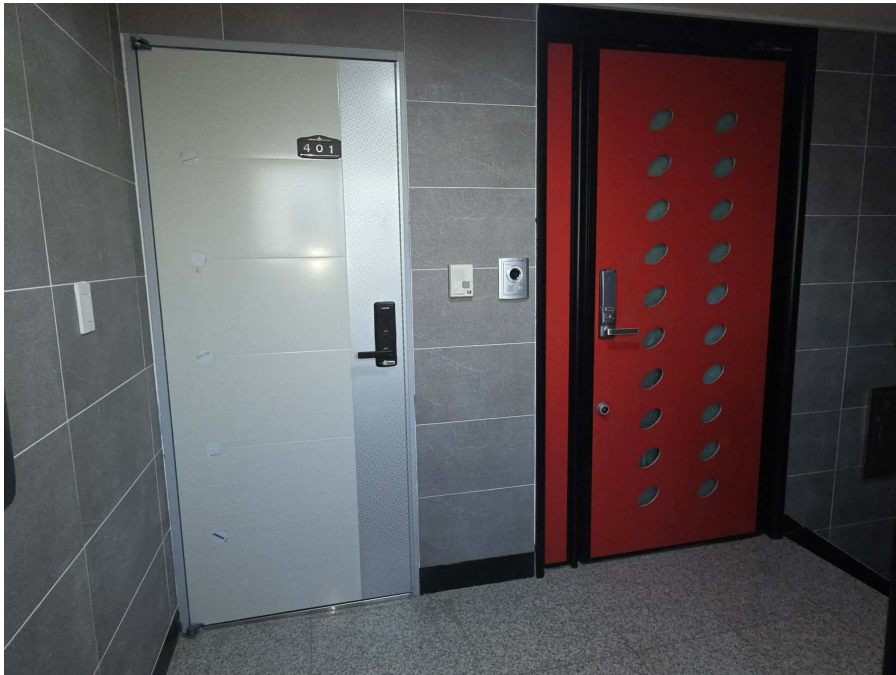


[본건 건물 2층 내부]

사 진 용 지



[본건 건물 3층 내부]



[본건 건물 4층 내부]

사 진 용 지



[승강기설비]

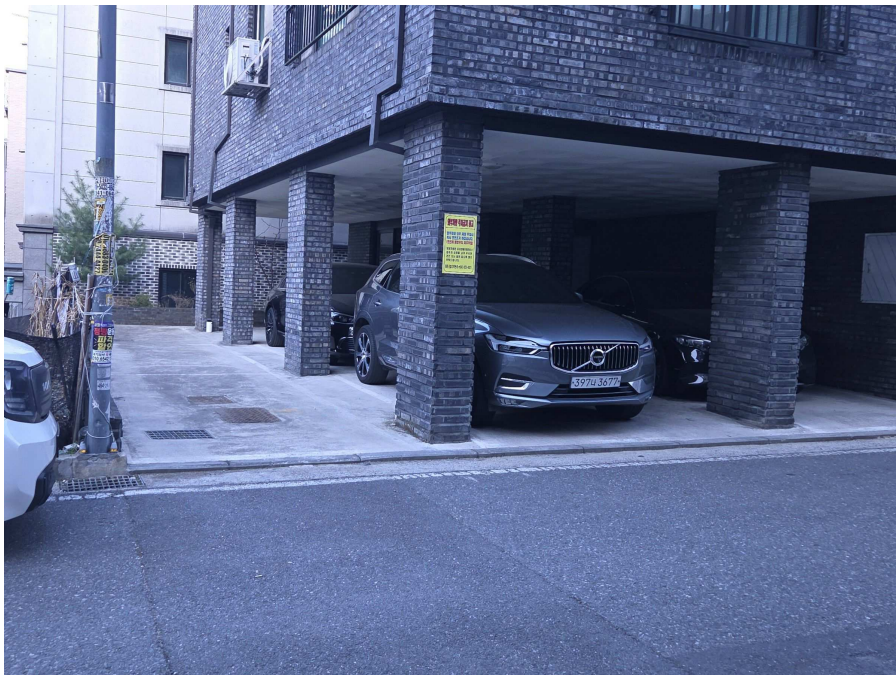


[제시외 건물 기호㊸(누다락)]

사 진 용 지



[제시외 건물 기호㉠(다용도실)]

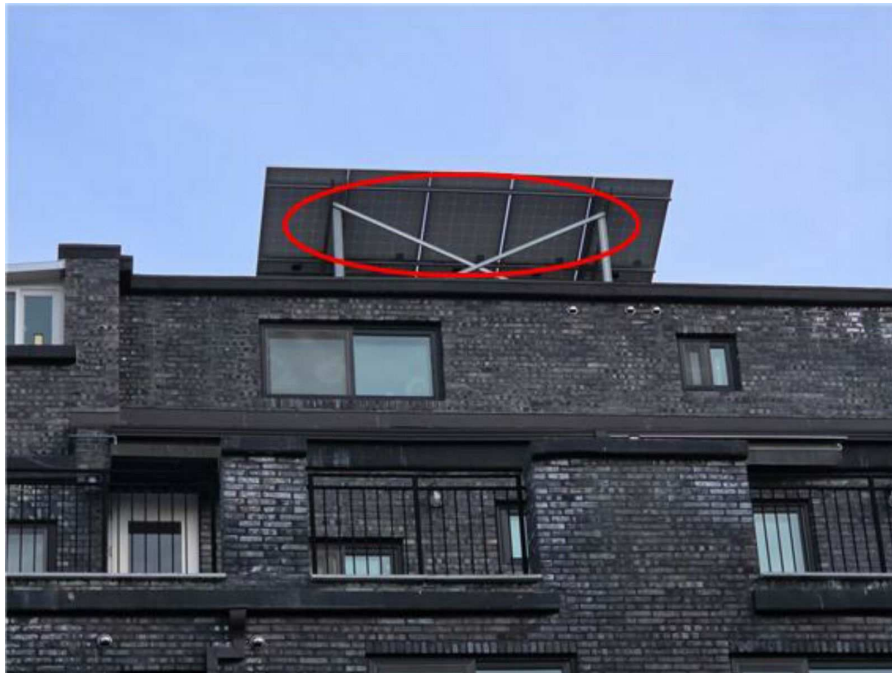


[1층 주차장]

사 진 용 지



[조경수목(토지에 포함평가)]



[태양광설비(건물에 포함평가)]