

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송산 소유물건(2025타경3825)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 이아름

감정평가서번호: D082509-2-002

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.

동인감정평가법인(주) 대전세종충남지사

(부동산) 감정평가표

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

동인감정평가법인(주)
대전세종충남지사
지사장 박소연

감정평가사
(인) 김용운

(인)

| 감정평가액 | 일십오억육천이백사십육만오천이백원정 (₩1,562,465,200.-) | | | | | |
|------------------|---|---------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|------------------|
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 이아름 | | 감정평가 목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 대전지방법원 경매5계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 송산 (2025타경3825) | | 감정평가조건 | - | | |
| 물건목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | | | 2025. 09. 12 | 2025. 09. 05 ~ 2025. 09. 12 | 2025. 09. 12 | |
| 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량(m ²) | 종류 | 면적 또는 수량(m ²) | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 212.1 | 토지 | 212.1 | 4,100,000 | 869,610,000 |
| | 건물 | 379.42 | 건물 | 379.42 | - | 692,855,200 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | 합계 | | | | | ₩1,562,465,200.- |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 감정평가사 | | | | | (인) |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 갈마동 소재 '둔산여자고등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전 지방법원 경매5계의 경매 진행을 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 5일 ~ 2025년 9월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본건 건물 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인을 하지 못하였으며 건축물현황도 및 탐문조사 등을 통해 이용상황 등을 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
2. 본건 토지상의 화단 및 조경수(별지 '사용용지' 참조)는 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

| | | |
|-----|------------------|-----------------------|
| 소재지 | 대전광역시 서구 갈마동 859 | |
| 토 지 | 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| | 이용상황 | 주거기타 |
| | 지 목 | 대 |
| | 면 적 | 212.1 m ² |
| 건 물 | 구 조 | 철근콘크리트구조 |
| | 주 용 도 | 다중주택(12호), 제2종근린생활시설 |
| | 사용승인 | 2021.11.26 |
| | 연 면 적 | 379.42 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 | 서구 갈마동 859 | 212.1 | 대 | 주거기타 | 2종일주 | 세로(가) | 세장형 평지 | 1,120,000 |

(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.

| 일련 번호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2025년 공시지가 (원/m ²) |
|-------|------------|----------------------|----|-------|-------|-------|--------|--------------------------------|
| A | 서구 갈마동 860 | 212 | 대 | 단독주택 | 2종일주 | 세로(가) | 세장형 평지 | 1,120,000 |

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(%) | 비 고 |
|----------|----------|--|
| A 주거 | 0.767 | 대전광역시 서구 (25.01.01~25.09.12) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.636 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.094 $(1 + 0.00636) * (1 + 0.00094 * 43/31) \approx 1.00767$ |

※ 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

■ 주택지대 [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 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 상가와의 접근성 | | |
| | | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 | | | |
| | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | | 자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방 위 | | |
| | | 고 저 | | |
| | | 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각 지 | | |
| | | 2면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 1.000 | - |

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 | 지가수준(원/㎡) | 기타 |
|--------|---------|-----------------------|----|
| 유사 부동산 | 일반 주택지대 | 3,500,000 - 4,500,000 | - |

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

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 |
|----------|------------------|---------------------------|------|------------|------------|------|-----------------------------|----|
| (1) | 서구 갈마동 856 | 212.1 | 2종일주 | 대 단독주택 | 2024.10.01 | 담보 | 4,060,000 | - |
| (2) | 서구 갈마동 892 | 245.4 | 2종일주 | 대 주거기타 | 2025.03.19 | 담보 | 3,730,000 | - |
| (3) | 서구 갈마동 846 | 210.1 | 2종일주 | 대 주상용 | 2024.05.08 | 담보 | 3,760,000 | - |

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|----------|--------------------|--|--|-----------------|--------------------------|----|
| #1 | 서구 갈마동 892 | 2종일주 대/주거기타 | 1,120,000,000원 (@ 4,560,000원/m ²) | 2024.05.21 - | 245.4m ² - | - |
| | 의견 | 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,120,000,000원 / 245.4m ² ≒ 4,560,000원/m ² | | | | |
| #2 | 서구 갈마동 269-2 | 2종일주 대/단독주택 | 932,000,000원 (@ 3,890,000원/m ²) | 2024.01.03 - | 239.5m ² - | - |
| | 의견 | 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 932,000,000원 / 239.5m ² ≒ 3,890,000원/m ² | | | | |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 용도별 | 대전 서구 2024년 09월 ~ 2025년 08월 | | | | | |
|------|-----------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 주택 | 122,669,754,020 | 85,896,171,399 | 70.0 | 277 | 92 | 33.2 |
| 다가구 | 26,999,397,210 | 17,552,036,910 | 65.0 | 80 | 22 | 27.5 |
| 단독주택 | 11,069,177,790 | 6,720,508,899 | 60.7 | 57 | 18 | 31.6 |
| 토지 | 3,571,298,860 | 2,089,319,600 | 58.5 | 59 | 15 | 25.4 |
| 대지 | 2,566,480,000 | 1,505,861,600 | 58.7 | 11 | 4 | 36.4 |

(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 |
|-------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------|--------|
| | 4,060,000 | 1.01043 | 1.000 | 1.000 | 4,102,345 | 3.634 | 3.63 |
| 기준시점 현재 표준지가격 (b) | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/㎡) | | |
| | 1,120,000 | 1.00767 | - | - | 1,128,590 | | |

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

²⁾시점수정(2024.10.01 ~ 2025.09.12, 서구 주거지역) : 1.043% (1.01043)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가 제반 가격형성 요인 유사함.

| 개별요인 비교치 (주택지대) | | | | | | 격차율 |
|-----------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

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/㎡) | 시산가액 (단가)(원/㎡) | 비고 |
|----------|----------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|-------------------|------|
| | 일련 번호 | 공시지가 (원/㎡) | | | | | | | |
| 1 | A | 1,120,000 | 1.00767 | 1.000 | 1.000 | 3.63 | 4,096,783 | 4,100,000 | 주택지대 |

※ 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 | 서구 갈마동 892 | 2종일주 대/주거기타 | 1,120,000,000원 (@ 4,560,000원/㎡) | 2024.05.21 - | 245.4㎡ - | - |
| | 의견 | 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,120,000,000원 / 245.4㎡ ≈ 4,560,000원/㎡ | | | | |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

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 주거 | 1.494 | 대전광역시 서구 (24.05.21~25.09.12) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.139 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.126 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.096 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 ~ 2025.07.31 : 0.636 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.094 $(1 + 0.00139 * 11/31) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00636) * (1 + 0.00094 * 43/31) \approx 1.01494$ |

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

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|---------------------------------------|---------------------|-------|-------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 상가와의 접근성 | | |
| | | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 0.93 | 본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세임. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| 도시가스 | | | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | | |
| | 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 자루형 획지 | | |
| | | 방 위 | | |
| | | 고 저 | | |
| | 접면도로 상태 | 경사지 | | |
| | | 각 지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| | | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.930 | - |

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 | 4,560,000 | 1.000 | 1.01494 | 1.000 | 0.930 | 4,304,157 | 4,300,000 |

※ 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 | 4,100,000 | 4,300,000 | - |

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「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(㎡) | 사용승인일 | 건물 관리상태 |
|----------|----|----------------------|-------------------------|--------|------------|------------|
| 가 | 4층 | 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 | 다중주택(12호),제2종근 린생활시설 | 379.42 | 2021.11.26 | 중 |

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

(3) 재조달원가 결정

| 일련 번호 | 구조 | 표준단가 (원/㎡) | 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) | 내용 년수 | 비고 |
|----------|----------------------|---------------|---------------|----------------|----------|----------------------------------|
| 가 | 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 | 2,000,000 | - | 2,000,000 | 50 | 1층 (다중주택(2호)) |
| | | 1,500,000 | - | 1,500,000 | 50 | 1층 (제2종근린생활 시설(일반음식 점)) |
| | | 2,000,000 | - | 2,000,000 | 50 | 2층 (다중주택(5호)) |
| | | 2,000,000 | - | 2,000,000 | 50 | 3층 (다중주택(5호)) |
| | | 2,000,000 | - | 2,000,000 | 50 | 4층 (다중주택(3호)) |

※ 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/m ²) | 내용년수 |
|-------------|-------|-------------------|----|-----------------------------|---------------|
| 01-05-05-07 | 다가구주택 | 철근콘크리트조/박공지붕/오지기와 | 1 | 2,283,000 | 50 (45~55) |
| 01-05-05-07 | 다가구주택 | 철근콘크리트조/박공지붕/오지기와 | 2 | 1,992,000 | 50 (45~55) |
| 01-01-05-07 | 일반주택 | 철근콘크리트조/박공지붕/오지기와 | 2 | 2,210,000 | 50 (45~55) |

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

| 일련 번호 | 이용상황 | 재조달원가 (원/m ²) | 내용 년수 | 경과년수 | | 잔존 년수 | 잔가율 | 적용단가 (원/m ²) | 비고 |
|----------|----------------------------------|------------------------------|----------|------|----|----------|-------|-----------------------------|----|
| | | | | 실제 | 유효 | | | | |
| 가 | 1층 (다중주택(2호)) | 2,000,000 | 50 | 3 | 3 | 47 | 47/50 | 1,880,000 | - |
| 가 | 1층 (제2종근린생활 시설(일반음식점)) | 1,500,000 | 50 | 3 | 3 | 47 | 47/50 | 1,410,000 | - |
| 가 | 2층 (다중주택(5호)) | 2,000,000 | 50 | 3 | 3 | 47 | 47/50 | 1,880,000 | - |
| 가 | 3층 (다중주택(5호)) | 2,000,000 | 50 | 3 | 3 | 47 | 47/50 | 1,880,000 | - |
| 가 | 4층 (다중주택(3호)) | 2,000,000 | 50 | 3 | 3 | 47 | 47/50 | 1,880,000 | - |

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 | 869,610,000 |
| | 건 물 | 692,855,200 |
| | 합 계 | 1,562,465,200 |

| | |
|------|---|
| 결정의견 | 경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 함. |
|------|---|

2. 기타 참고사항

(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 | 859 | 대 | 제2종 일반주거지역 | 212.1 | 212.1 | 4,100,000 | 869,610,000 | |
| 가 | 상동 [도로명주소] 대전광역시 서구 갈마역로2 5번길 17-7 (갈마동) | 위지상 | 다중주택 (12호), 제2종근린 생활시설 | 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 | | | | | |
| | | | 제2종 근린생활 시설 (사무소) | 1층 | 69.25 | 69.25 | 1,880,000 | 130,190,000 | 2,000,000 x47/50 주택 이용 |
| | | | 제2종 근린생활 시설 (일반음식 점) | 1층 | 43.52 | 43.52 | 1,410,000 | 61,363,200 | 1,500,000 x47/50 |
| | | | 다중주택 (5호) | 2층 | 94.75 | 94.75 | 1,880,000 | 178,130,000 | 2,000,000 x47/50 |
| | | | 다중주택 (5호) | 3층 | 94.75 | 94.75 | 1,880,000 | 178,130,000 | 2,000,000 x47/50 |
| | | | 다중주택 (2호, 공동취사 장) | 4층 | 77.15 | 77.15 | 1,880,000 | 145,042,000 | 2,000,000 x47/50 실제 3호 |

(토지 · 건물) 감정평가명세표

| 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 | |
| | 합 계 | | | | | | | ₩1,562,465,200.- | |
| | | | | 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 서구 갈마동 소재 '대전둔산여자고등학교' 남측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 다가구주택, 단독주택, 교육시설 등으로 형성된 기존 주택지대로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 원활하며, 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통여건 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 토지로서 다중주택 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약6미터 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업), 사업지역기타(단독주택용지), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(둔산여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(둔산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2023-12-29)(둔산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건물로서

(사용승인일자: 2021.11.26)
외벽: 치장석재 등 마감
내벽: 타일 및 벽지 등 마감
창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

1층: 근린생활시설(카페), 다가구주택(2가구)
2층: 다가구주택(5가구)
3층: 다가구주택(5가구)
4층: 다가구주택(3가구)

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

일반건축물대장상 1층 사무소는 실제로 다가구주택 2개호로,
일반건축물대장상 4층 공동취사장은 실제로 다가구주택 1개호로
사용중인 것으로 탐문조사 되었음.
(건축물관리대장상 다중주택 12호이나, 실제 15호임)

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

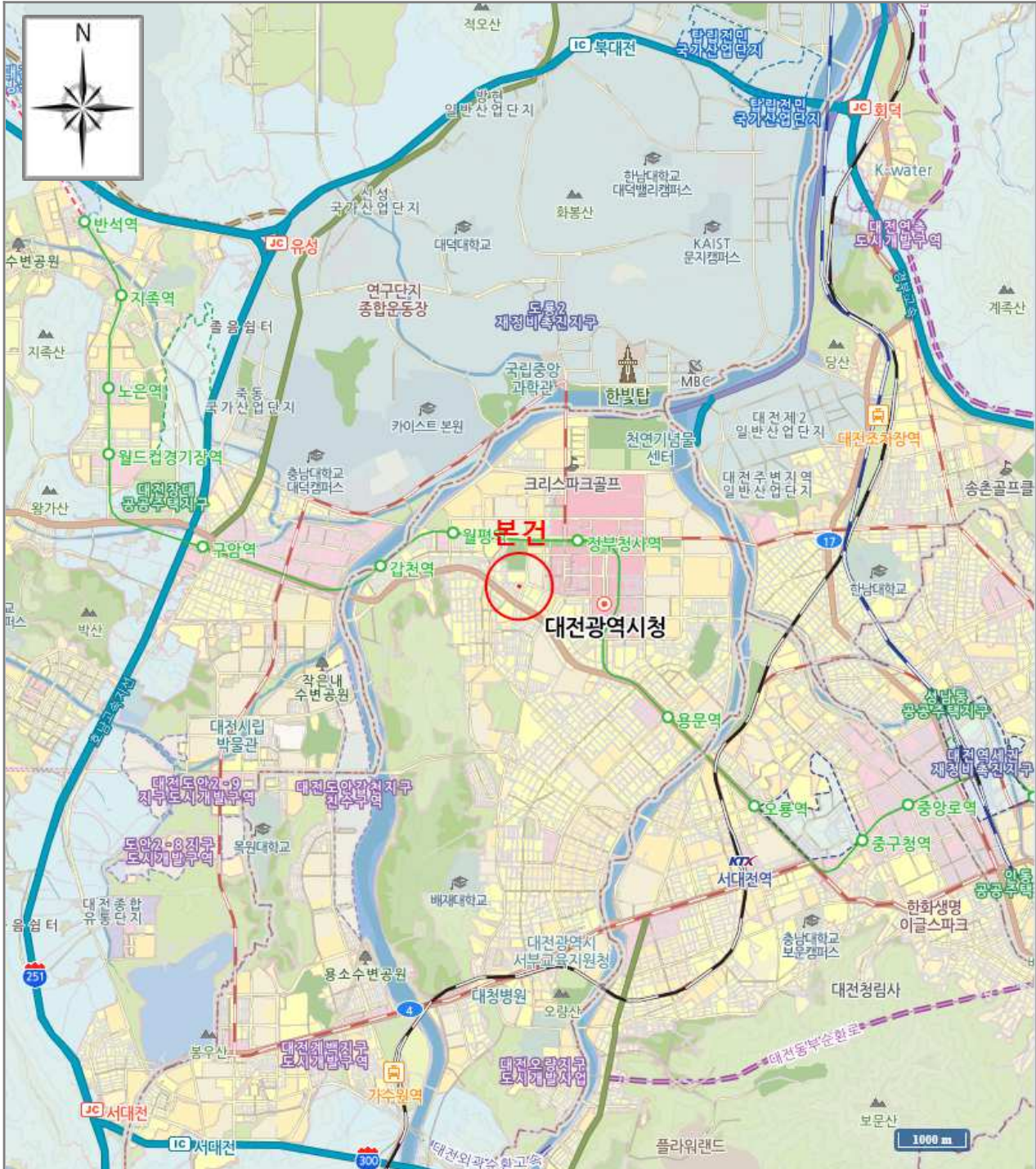
(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

| | |
|-----|------------------|
| 소재지 | 대전광역시 서구 갈마동 859 |
|-----|------------------|



- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

상세 위치도

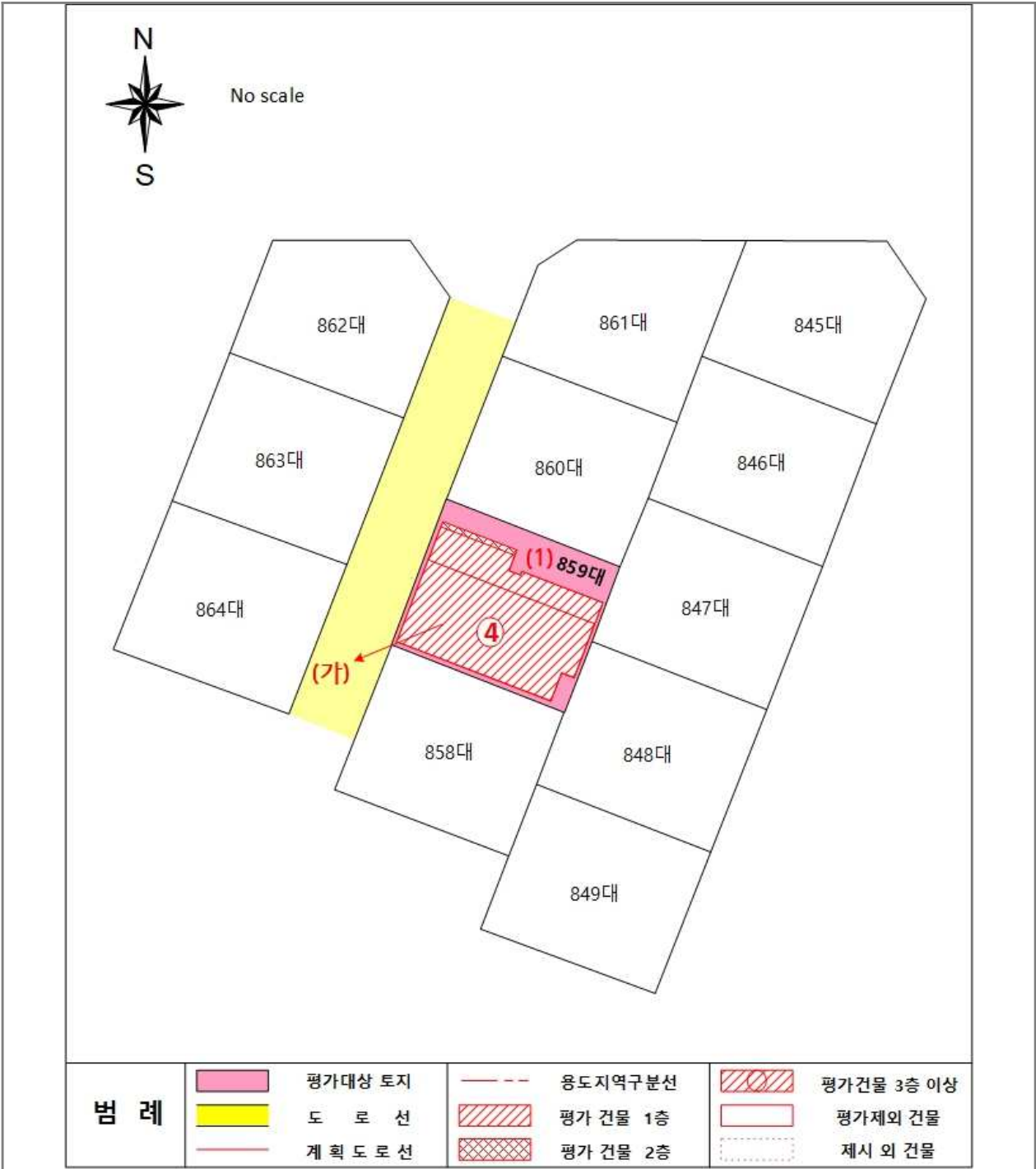
| | |
|-----|------------------|
| 소재지 | 대전광역시 서구 갈마동 859 |
|-----|------------------|



- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

지 적 도

| | |
|-----|------------------|
| 소재지 | 대전광역시 서구 갈마동 859 |
|-----|------------------|



건물개황도

| | |
|-----|------------------|
| 소재지 | 대전광역시 서구 갈마동 859 |
|-----|------------------|

기호(가) 건물
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 다중주택(12호), 제2종근린생활시설

- 1층 112.77㎡(공부상 면적)
- 2층 94.75㎡(공부상 면적)
- 3층 94.75㎡(공부상 면적)
- 4층 77.15㎡(공부상 면적)

사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 갈마동 859



본건

사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 갈마동 859



본건 건물(1층 카페)



본건 건물

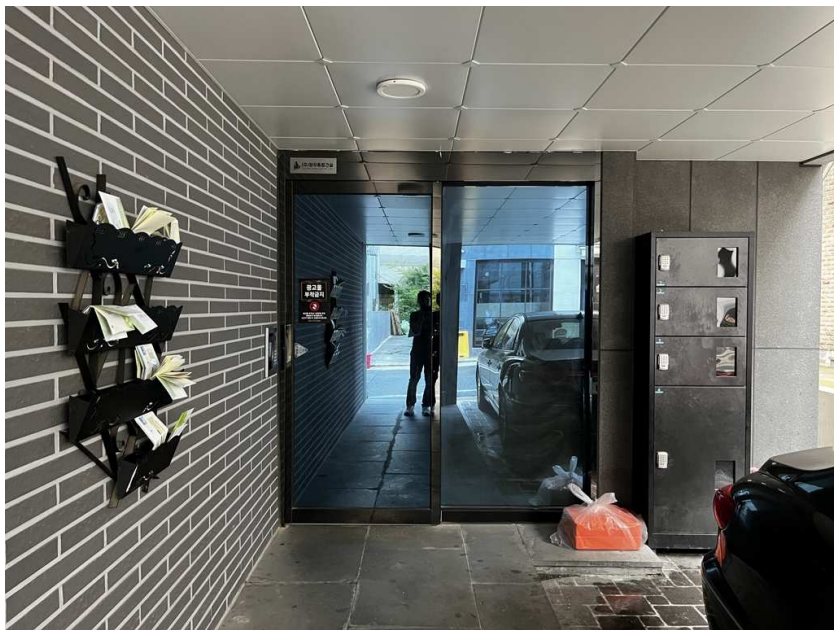
사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 갈마동 859



본건 주변 전경

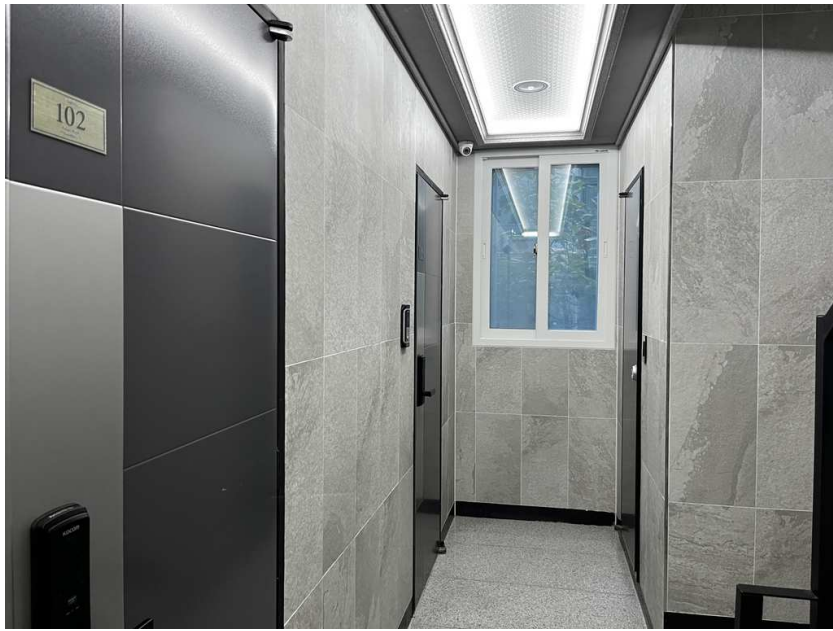


본건 건물 공동 출입구

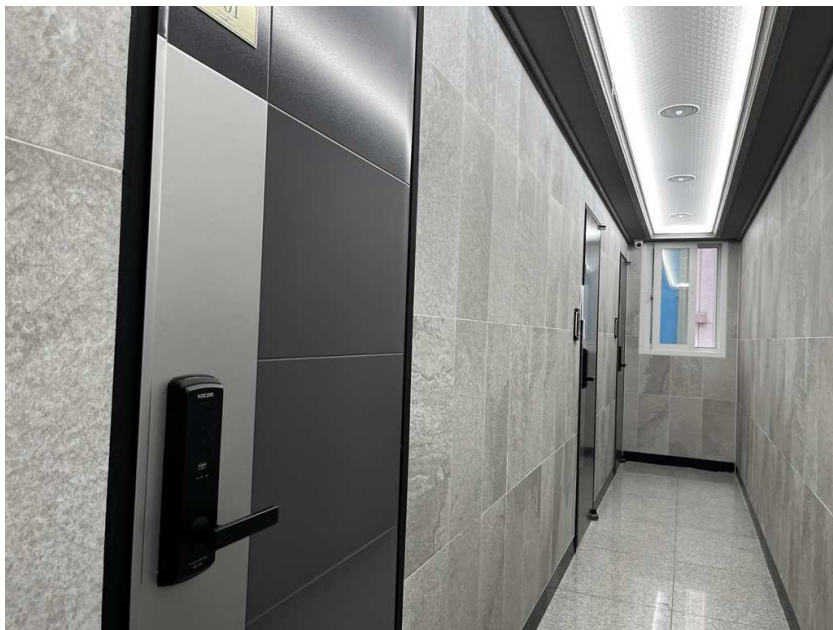
사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 갈마동 859



본건 건물 1층



본건 건물 2층

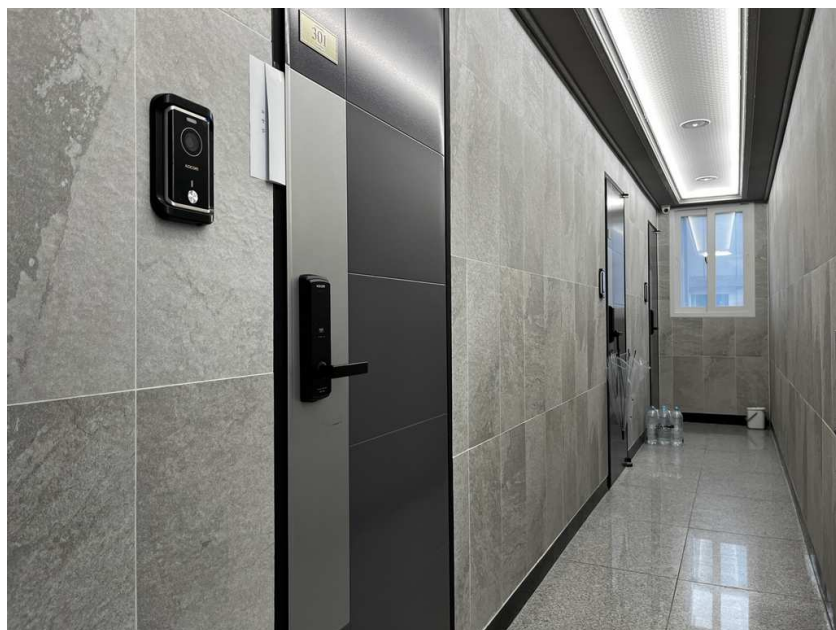
사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 갈마동 859



본건 건물 2층



본건 건물 3층

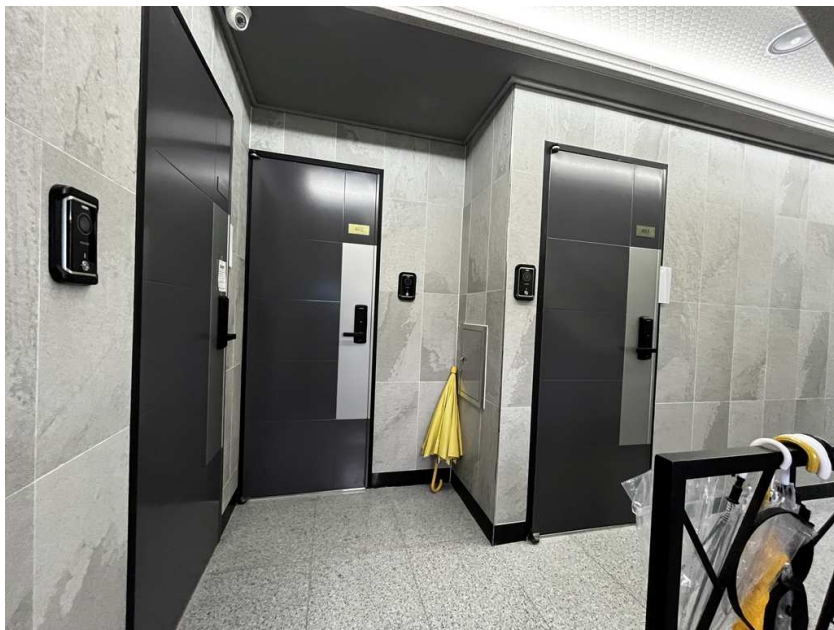
사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 갈마동 859



본건 건물 3층



본건 건물 4층

사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 갈마동 859



본건 건물 옥상



화단 및 조경수