

감정평가서

건명	오명환 소유물건 (2025타경501961)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
감정평가서 번호	JA250302

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.

지안감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	삼억삼천삼백이십삼만원정 (₩333,230,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	오명환 (2025타경501961)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.27	2025.03.17 ~ 2025.03.27	2025. 03. 31	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	132	토지	132	1,340,000	176,880,000
	건물	261.00	건물	261.00	250,000	65,250,000
	제시외 물건	(4식)	제시외 물건	4식	-	4,100,000
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	87,000,000
합계						₩333,230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 동구 인동	257-5	대	제2종 일반주거지역	132	132	1,340,000	176,880,000	
(2)	" [도로명주소] 대전광역시 동구 계족로51번길 13	257-5 위 지상	점포, 여관및탱크 주택	철근콘크리트및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층					현황 3층부분 강판지붕
			점포	1층	108.76	261.00	250,000	65,250,000	관찰감가 1,250,000 × 10/50
			여관	2층	108.76				현황 "주택"
			탱크, 주택	3층	24.54				
				지하실	18.94				
소 계								₩242,130,000	
	[제시외 물건]								
ㄱ	"	257-5	계단실 및 다용도실	벽체이용 조적조 슬래브지붕 (약 9.5㎡)	(1식)	1식	-	1,300,000	관찰감가 1층 소재
ㄴ	"	257-5	다용도실	벽체이용 조적조 판넬지붕 (약 9.0㎡)	(1식)	1식	-	1,600,000	관찰감가 3층 소재
ㄷ	"	257-5	계단실 등	벽체이용 조적조 강판지붕 (약 6.5㎡)	(1식)	1식	-	1,000,000	관찰감가 3층 소재
ㄹ	"	257-5	보일러실 등	벽체이용 판넬조 판넬지붕 (약 3.0㎡)	(1식)	1식	-	200,000	관찰감가 3층 소재

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	
	소 계							₩4,100,000	
	합 계			이	하	여	백	₩246,230,000.-	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대전광역시 서구 갈마동 [도로명주소] 대전광역시 서구 신갈마로 109	390-22, 407, 410-1 갈마 아파트 제상가동	상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
			구매, 생활시설	1층	1,560.74			
			구매, 생활의료	2층	1,522.68			
			구매, 생활시설	3층	1,526.31			
			생활, 의료시설	4층	1,540.79			
			운동시설	5층	1,540.79			
			구매, 생활시설	지하1층	2,172.61			
			주차장, 기계실	지하2층	2,161.20			
1	"	390-22	대	제3종일반주거지역	32,207.9			
2	"	407	대	제3종일반주거지역	41,921.5			
3	"	410-1	대	제3종일반주거지역	15,943.9			
(3)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제309호 1~3 소유권대지권	57.535 29.0252 90,073.3 × ---- 90,073.3	57.535 29.0252	87,000,000	비준가액 공용부분 포함 (전유면적은 집합건축물 대장상 면적 을 기준함)
					토지 · 건물	배분내역		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토 지 : 건 물 :	26,100,000 60,900,000	
	합 계			이 하	여	백	₩87,000,000.-	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

대전광역시 동구 인동 소재 "인동현대아파트" 동측 인근에 위치하는 부동산[기호(1)·(2)], 및 대전광역시 서구 갈마동 소재 "봉산초등학교" 남동측 인근에 위치하는 "갈마아파트" 제상가동 제3층 제309호[기호(3)]에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1)토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	'2025 개별공시지가
(1)	대전광역시 동구 인동	257-5	대	132	주거용	2종 일주	가장형 평지	669,800

2)건물

기호	소재지	지번	구조	공부상 용도	면적 (㎡)	지상/지하	사용 승인일자
(2)	대전광역시 동구 인동	257-5	철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 (현황 3층부분 강판지붕)	점포,여관,주택 등 (현황: 주택)	261	3층/1층	1972.08.30

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 구분건물

소재지	대전광역시 서구 갈마동 390-22외		
건물명, 층, 호수	갈마아파트 제상가동 제3층 제309호		
용도	생활편익시설		
사용승인일	1994.09.17		
기호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(3)	57.535	49.9256	29.0252

※ 전유면적: 귀원 제시목록 및 등기사항전부증명서상 57.537㎡이나, 집합건축물대장상 57.535㎡로 서로 상이하어 집합건축물대장상 면적을 기준함.

※ 공용면적: 집합건축물대장상 공용부분 면적의 합계임.

나. 주위환경

기호(1)·(2) 본건 주위는 단독·다가구주택, 상가주택, 근린생활시설 및 아파트단지 등이 소재하는 지역임.

기호(3) 본건 주위는 근린생활시설, 단독·다가구주택, 상가주택, 아파트단지 및 각종 교육 시설 등이 소재하는 지역임.

다. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

기호(1) 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2024-05-24)(소로1-원동1)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역).

기호(3)

<390-22번지> 제3종일반주거지역, 도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2018-08-29)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역), 상대보호구역(2023-12-29)(봉산초등학교), 상대보호구역(2023-12-29)(봉산초등학교병설유치원), 중점경관관리구역(2021-12-01)(도솔산 중점경관관리구역).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

<407번지> 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(2018-08-10), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역), 상대보호구역, 절대보호구역, 중점경관관리구역(2021-12-01)(도솔산 중점경관관리구역).

<410-1번지> 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역), 상대보호구역, 중점경관관리구역(2021-12-01)(도솔산 중점경관관리구역).

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 03. 27일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 평가는 실지 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하고 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기타

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 나. 본건 기호(2) 건물 일부는 이해관계인 및 점유자의 폐문부재 등의 상태로 외건조사, 인근 유사부동산의 이용상태, 건축물대장을 기준으로 평가하였는바 경매 진행시 참고바람.
- 다. 본건 토지 기호(1)의 지적 경계 및 이용상황, 제시외 물건의 면적 등은 개략적인 목측 등에 의하여 판단 후 평가하였으니 정확한 경계 등의 측량은 지적측량 등의 절차가 필요하다고 사료되며, 측량결과에 따라 가격변동이 있을수 있으니 경매 진행시 참고 바람.
- 라. 기호(3) 구분건물의 전유면적은 귀원 제시목록 및 등기사항전부증명서상 57.537㎡이나, 집합건축물대장상 57.535㎡로 서로 상이하여 집합건축물대장상 면적을 기준하였는바 경매진행시 참고바람.
- 마. 기호(3)은 인접호수(308호)와 벽체 구분없이 "이숙경부티"로 이용중이며, 각 호별 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하고, 경계벽 복원은 비용이 발생하나 물리적으로 가능한 것으로 사료되는바 경매진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

2. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가 방법

1. 평가방식

가. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

다. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 토지

가. 토지의 감정평가방법 적용 규정

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

나. 적용 평가방법

1) 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.

2) 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.

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 건물

가. 건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

나. 적용 평가방법

- 1) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) 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.

4. 구분건물

가. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정을 적용하였음.

나. 적용 평가방법

- 1) 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.
- 2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하시기 바람.

[토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 ‘토지·건물 배분비율표’를 기준하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인·개별요인 등의 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려함.]

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

평가 대상 토지 인근지역에 소재하는 표준지들 중에서 당해 토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경, 공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 양호하다고 판단되는 표준지를 선정함.

(2025. 01. 01 기준)

기호	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	30110 -77	동구 인동 257-5	대	132	단독 주택	2중 일주	소로 한면	가장형 평지	669,800

나. 시점수정

구분	용도지역	지가변동률(%)	비 고
A	주거	0.150	대전광역시 동구 (25.01.01~25.03.27) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.097 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.055 $(1 + 0.00097) * (1 + 0.00055 * 27/28)$ ≈ 1.00150

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

가) 상업지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
	접면도로 상태 등	각지, 2면획지, 3면획지, 맹지
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나) 주택지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
	접면도로 상태 등	각지, 2면획지, 3면획지, 맹지
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 경사지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타

2) 개별요인 비교치 결정(본건/표준지)

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
(1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건이 비교표준지임.						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정58342-398, 토관58342-471) 및 대법원판례(2003다38207,2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가진례를 참작할 수 있다고 하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 그 밖의 요인 보정내역

가) 사례의 선택

본건 및 표준지의 인근·유사지역에 소재하며, 평가목적·위치·주위환경·거래시점 등을 고려 시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 비교사례를 사례로 선정함.

[자료출처:한국감정평가사협회]

소재지	지목	면적	이용상황	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
동구 판암동 5***-	대	227	주거용	2종일주	2024.07.22	1,680,000	법원 경매

나) 산출 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정치} &= \frac{\text{비교사례 기준 표준지의 단가}}{\text{기준시점 표준지 단가}} \\
 &= \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

< 표준지 A >

비교사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,680,000	1.00253	1.000	0.798	1,344,032		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	2.004	2.00
	669,800	1.00150	-	-	670,805		

- ¹⁾ 비교사례 : 표준지(A)와 용도지역 및 규모 등이 유사하고 비교가능성이 있는 비교사례(#1)를 선정함.
²⁾ 시점수정 (2024.07.22~2025.03.27 대전광역시 동구, 주거): 0.253% (1.00253)
³⁾ 지역요인 : 비교사례와 비교표준지는 인근·유사지역에 소재하므로 지역요인 유사함.
⁴⁾ 개별요인 : 비교표준지는 비교사례대비 가로조건(가로의 계통 등에서 열세하나 가로의 폭 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세하나 접근조건(인근대중교통시설 및 상가와의 접근성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.05	0.80	0.95	1.00	1.00	1.00	0.798

바. 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	669,800	1.00150	1.000	1.000	2.00	1,341,609	1,340,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 비교거래사례 선정

본건 인근지역에 소재하며, 위치·주위환경·거래시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 거래사례를 사례로 선정함.

[출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

소재지	지목	면적	용도지역	거래시점	거래가격 (원)	비고
동구 인동 2**-*	대	182	2종일주	2024.07.29	204,000,000	토지건물 매매사례
토지 추정단가 (원/㎡)	건물추정가액	$900,000 \times 5/45 \times 60.5 \approx 6,050,000$ 시멘트벽돌조(관찰감가)				사용승인 1968.04.17
	토지추정단가	$(204,000,000 - 6,050,000) / 182 \approx @1,087,637$				

나. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

다. 시점수정

용도 지역	지가변동률 (%)	비 고
주거	0.245	대전광역시 동구 (24.07.29~25.03.27) (주거) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.037 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.038 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.031 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.011 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.007 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.004 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.097 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.055 $(1 + 0.00037 * 3/31) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00031)$ $* (1 + 0.00011) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00004)$ $* (1 + 0.00097) * (1 + 0.00055 * 27/28) \approx 1.00245$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교(본건/거래사례)

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
(1)	1.08	1.00	1.07	1.02	1.00	1.00	1.179
(1)	본건이 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등)·환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상, 접면너비 등)에서 우세함.						

바. 토지단가

기호	거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
(1)	1,087,637	1.00	1.00245	1.000	1.179	1,285,466	1,290,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액

가. 시산가액 검토

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
(1)	1,340,000	1,290,000

나. 결정의견

상기 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 적정하다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지감정평가액

기호	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
(1)	1,340,000	132	176,880,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 건물 감정평가액 산출과정

1. 표준 신축단가

(한국부동산연구원 발행 2024년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,288,000	50 (45~55)
01-01-02-05	일반주택	벽돌조/목조지붕틀/금속기와	4	1,287,000	45 (40~50)

2. 재조달원가의 결정

상기의 표준 신축단가표를 참고하여 위생 및 급배수설비, 전기설비 등 부대설비가 있는 경우 이를 보정하고, 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 결정함.

기호	층수	공부상 용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)	사용승인 일자
(2)	1~3층/ 지하1층	점포,여관,주택 등 (현황: 주택)	철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 (현황 3층부분 강판지붕)	50	1,250,000	1972.08.30

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

가. 개요

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에, 그 감가 요인(물리적, 기능적, 경제적)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에서의 대상물건의 가액을 적정화하는 것을 말하며, 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법에 의하여 감가수정을 하되, 대상물건의 관리상태 등을 고려한 관찰감가법에 의하여 경과연수 또는 장래 보전연수 등을 조정하여 감가수정할 수 있음.

나. 건물단가 결정

본 건물의 경제적 내용연수, 경과연수, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 적용단가를 산정하였음.

기호	층수	공부상 용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	경제적 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비고
(2)	1~3층/ 지하1층	점포,여관,주택 등 (현황: 주택)	1,250,000	10	50	250,000	관찰감가

4. 건물 감정평가액

기호	층수	공부상 용도	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(2)	1~3층/ 지하1층	점포,여관,주택 등 (현황: 주택)	261	250,000	65,250,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

VI. 구분건물 감정평가액 산출과정

1. 감정평가액 산출과정

가. 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 본건과 인근지역에 소재하고, 가격형성요인상 비교성이 가장 높다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인일
갈마동 390-22외	갈마아파트 /상가동	4층/ 4**호	146.88	69.0434	170,000,000	2023.06.20
						1994.09.17

나. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

다. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 "상업용부동산(집합상가) 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산출하였음.

시군구	자본수익률 (%)	거래시점 기준시점	비 고	
			대전광역시	0.763
$(1+0.0019*11/91)*(1+0.0019)*(1+0.0018)*(1+0.0003) \\ *(1+0.0019)*(1+0.0007)*(1+0.0004)*(1+0.0004*86/92) \\ \approx 1.00763$				

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용	1.30	본건이 거래사례대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 우세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
	누 계	1.300	

마. 비준가액

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가액	비준가액
					본건	사례		
(3)	170,000,000	1.00	1.00763	1.300	57.535	146.88	87,229,386	87,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가격 참고자료 (인근 평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명/동	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
갈마동 390-22외	갈마아파트 /상가동	4층/ 4**호	146.88	69.0434	담보	178,000,000	2023.06.23
							1994.09.17

3. 구분건물 감정평가액

기호	호수	전유면적(㎡)	결정금액(원)
(3)	대전광역시 서구 갈마동 390-22외 갈마아파트 제상가동 제3층 제309호	57.535	87,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

VII. 감정평가액 합계

1. 동구 인동 257-5 (토지·건물)

구분	면적(㎡) 등	감정평가액	비고
토지	132	176,880,000	기호(1)
건물	261	65,250,000	기호(2)
제시외물건	4식	4,100,000	기호㉠~㉡
합계		246,230,000	

2. 서구 갈마동 390-22외 갈마아파트 상가동 3층 309호 (구분건물)

구분	전유면적(㎡)	감정평가액	비고
구분건물	57.535	87,000,000	기호(3)

3. 총 계

1. 동구 인동 257-5	2. 서구 갈마동 390-22외 갈마아파트 상가동 3층 309호	총 계
246,230,000	87,000,000	333,230,000

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

기호(1)은 대전광역시 동구 인동 소재 "인동현대아파트" 동측 인근에 위치하고, 주위는 단독·다가구주택, 상가주택, 근린생활시설 및 아파트단지 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

가장형의 평지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 왕복2차선 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2024-05-24)(소로1-원동1)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역).

(6) 제시목록 외의 물건

후면 "지적 및 건물개황도" 참조.

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

없 음.

(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

기호(2) 철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕(현황 3층 부분은 강판지붕임) 3층으로서,
외벽: 타일붙임 및 몰탈위 페인트 등 마감
내벽: 벽지 및 타일 등 마감
창호: 샷시창호 등.

(2) 이용상태

주거용 건물로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 "지적 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

공부상 용도는 "점포, 여관, 주택 등"으로 기재되어 있으나, 현황 "주택"으로 이용중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

기호(3)은 대전광역시 서구 갈마동 소재 "봉산초등학교" 남동측 인근에 위치하는 "갈마아파트" 제상가동 제3층 제309호로서, 주위는 근린생활시설, 단독·다가구주택, 상가주택, 아파트단지 및 각종 교육시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건내 제3층 제309호로서,
외벽: 복합판넬 등 마감
내벽: 인테리어 등 마감
창호: 샷시창호 등.

(4) 이용상태

본건(309호)은 인접호수(308호)와 벽체구분없이 "이숙경뷰티"로 이용중임.

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비. 승강기설비, 소방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

단지 외곽으로 공도에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<390-22번지> 제3종일반주거지역, 도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2018-08-29)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역), 상대보호구역(2023-12-29)(봉산초등학교), 상대보호구역(2023-12-29)(봉산초등학교병설유치원), 중점경관관리구역(2021-12-01)(도솔산 중점경관관리구역).

<407번지> 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(2018-08-10), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역), 상대보호구역, 절대보호구역, 중점경관관리구역(2021-12-01)(도솔산 중점경관관리구역).

<410-1번지> 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역), 상대보호구역, 중점경관관리구역(2021-12-01)(도솔산 중점경관관리구역).

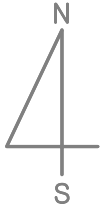
(9) 공부와의 차이

기호(3) 구분건물의 전유면적은 귀원 제시목록 및 등기사항전부증명서상 57.537㎡이나, 집합건축물대장상 57.535㎡로 서로 상이하어 집합건축물대장상 면적을 기준함.

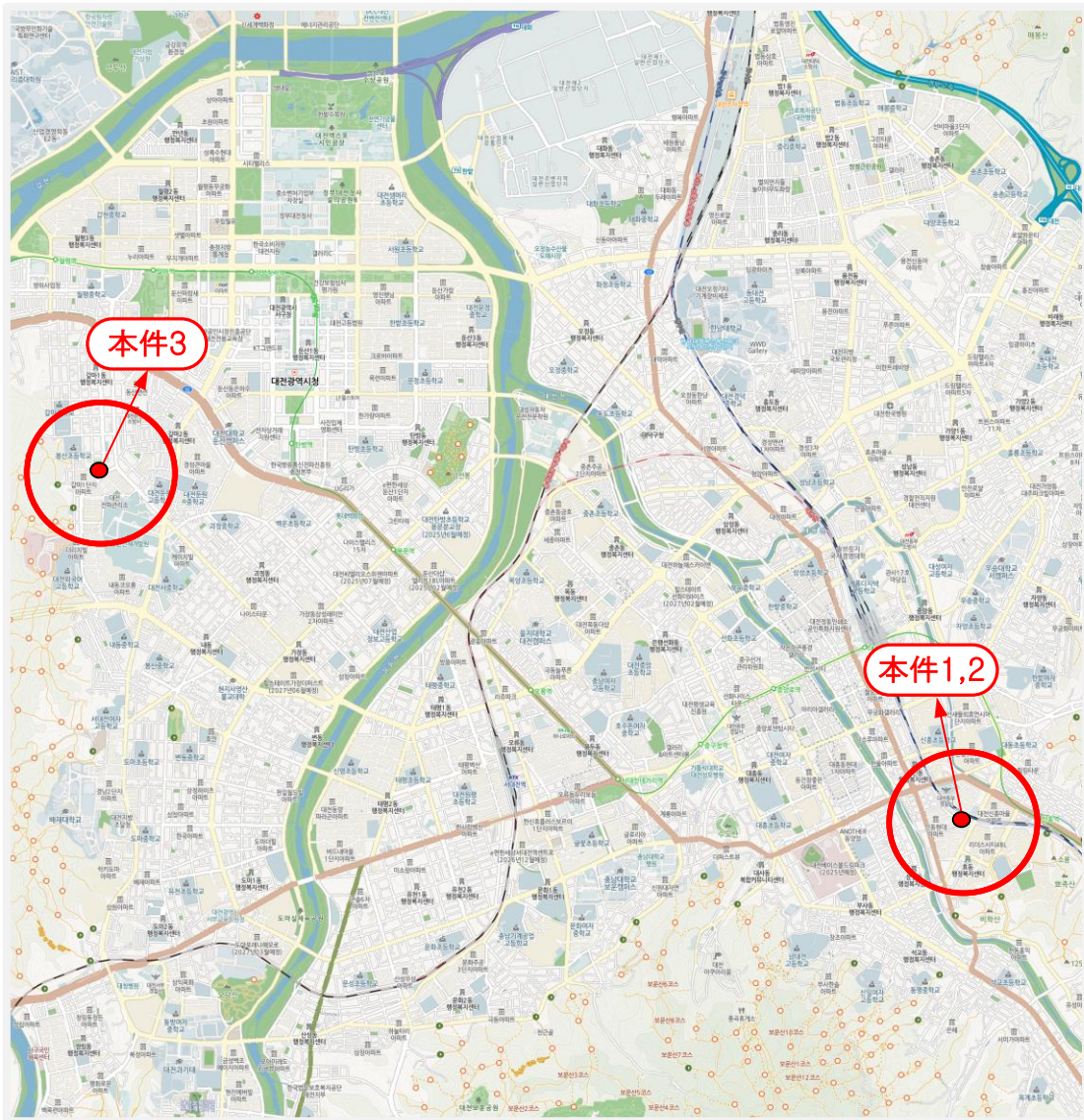
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	대전광역시 동구 인동 257-5외
-----	--------------------



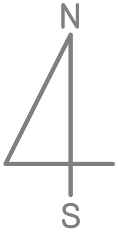
상세위치도



소재지	대전광역시 동구 인동 257-5
-----	-------------------

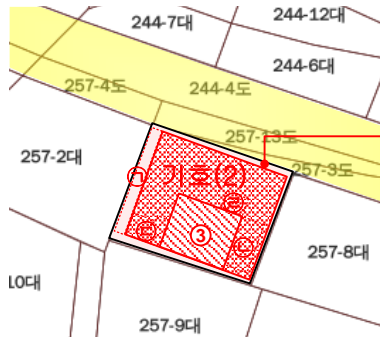


지적 및 건물개황도












S : No Scale

대전광역시 동구
인동 257-5

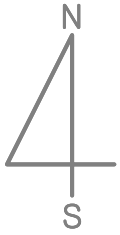


기호(1) 257-5
(공부 : 대 132㎡)

범례

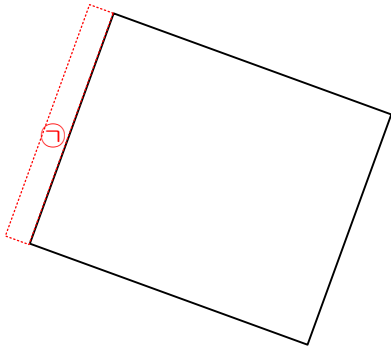
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

건물개황도

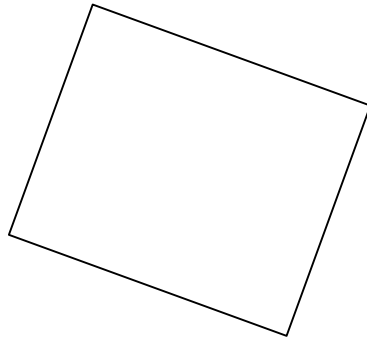


S : No Scale

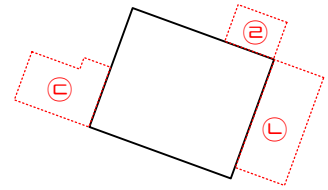
대전광역시 동구
인동 257-5



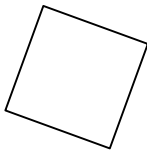
<1층>



<2층>



<3층>



<지하실>

<면적산출근거>

기호(2)

1층 : 108.76㎡ (공부면적)

2층 : 108.76㎡ (공부면적)

3층 : 24.54㎡ (공부면적)

지하실 : 18.94㎡ (공부면적)

제시외 물건

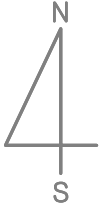
㉠벽체이용 조적조 슬래브지붕(계단실 및 다용도실) : 약 9.5㎡-1층소재

㉡벽체이용 조적조 판넬지붕(다용도실) : 약 9.0㎡-3층소재

㉢벽체이용 조적조 강판지붕(계단실 등) : 약 6.5㎡-3층소재

㉣벽체이용 판넬조 판넬지붕(보일러실 등) : 약 3.0㎡-3층소재

상세 위치도

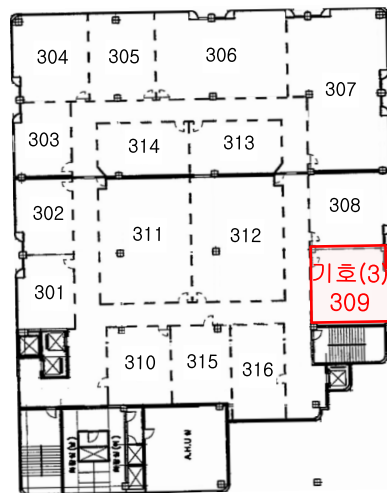


소재지

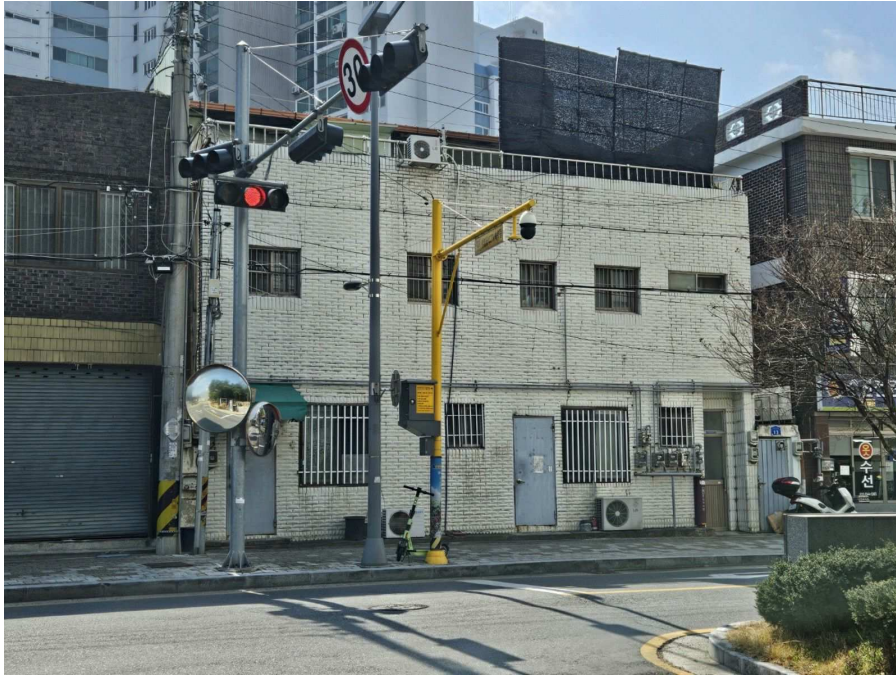
대전광역시 서구 갈마동 390-22외
(갈마아파트 제상가동 제3층 제309호)



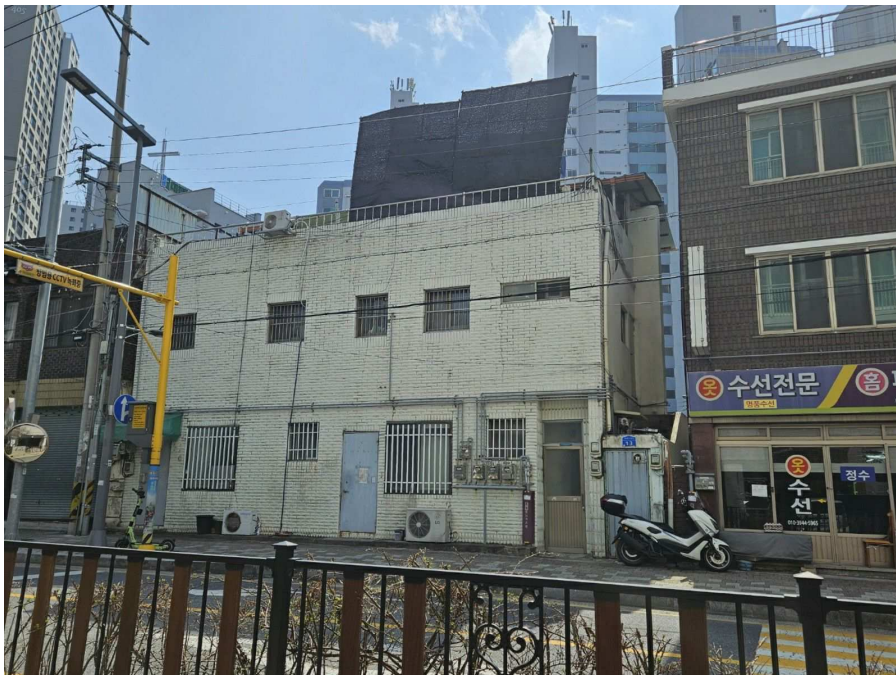
[호별배치도]



사 진 용 지



기호(1) 토지 및 기호(2) 건물

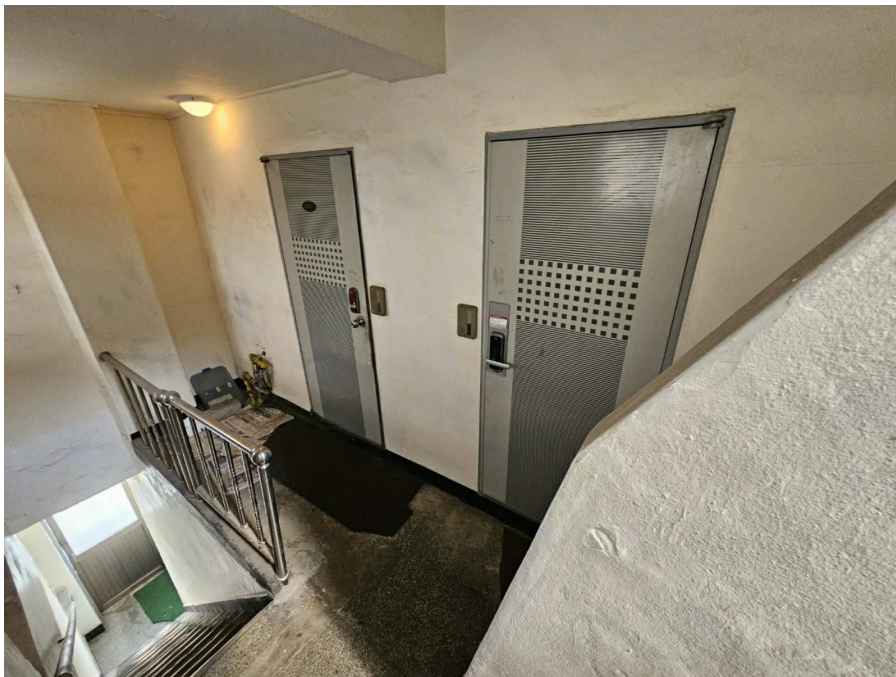


기호(1) 토지 및 기호(2) 건물

사 진 용 지



기호(2) 건물 입구



기호(2) 건물 2층

사 진 용 지



기호(2) 건물 3층



제시외 ㄱ)

사 진 용 지



제시외 ㄴ) · ㄹ)

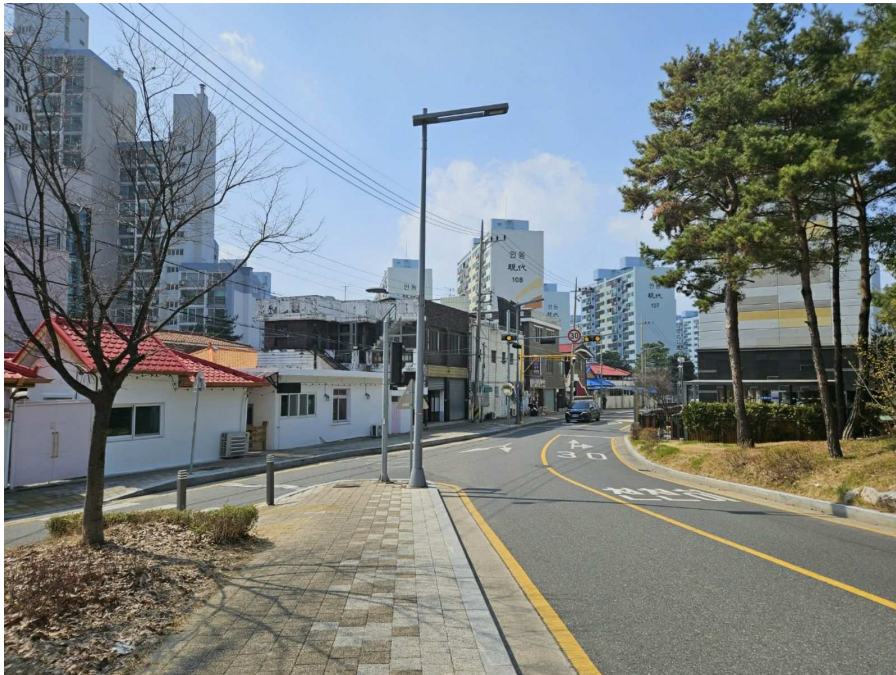


제시외 ㄷ)

사 진 용 지



제시외 ㄷ) 내부



기호(1) · (2) 주변 전경

사진용지



기호(3) 갈마아파트 상가동 전경



기호(3) 갈마아파트 상가동 전경

사 진 용 지



기호(3) 갈마아파트 상가동 전경

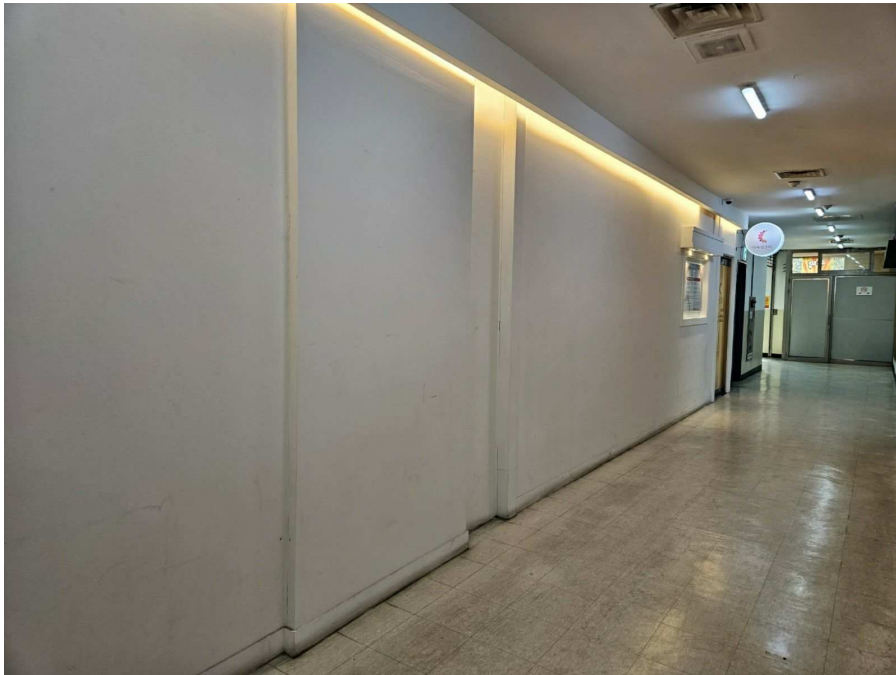


기호(3) 갈마아파트 상가동 전경

사 진 용 지



기호(3) 전경



기호(3) 전경

사 진 용 지

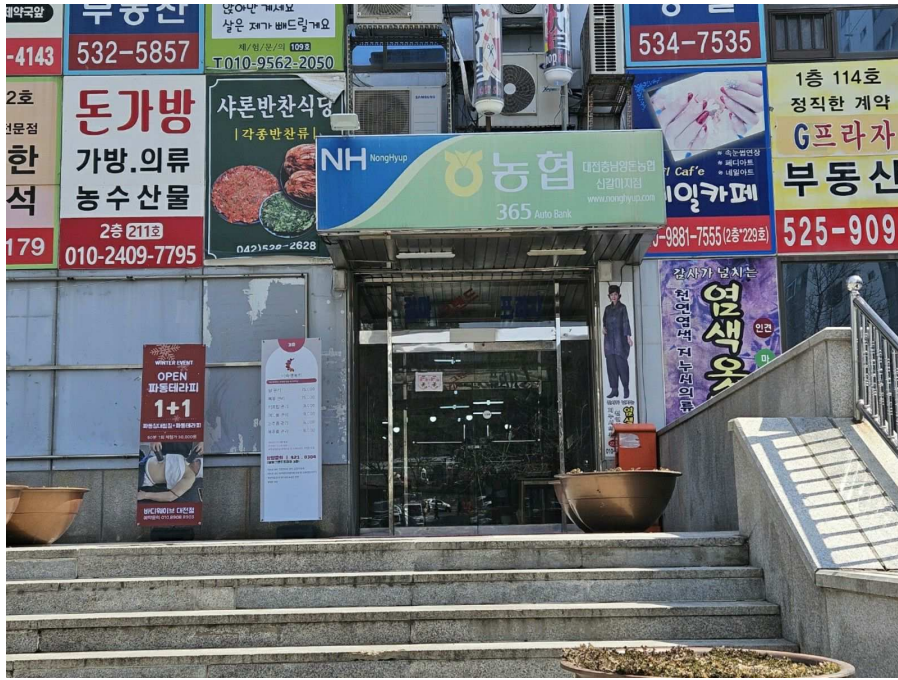


기호(3) 복도



기호(3) 공동출입구

사 진 용 지



기호(3) 공동출입구



기호(3) 주차장출입구