

# 감정평가서

## Appraisal Report

이 하 늘 氏 소유 물건


(2025타경503221)

NF2025-0828-0002

2025-09-01

대전지방법원 사법보좌관 이아름

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.

 **나라감정평가법인**

전화:(042)471-8816 전송:(042)471-9993



( , ) 가

가	가	가	가	가
		가	78 167	( )
( )		가		( )

가	(₩1,857,797,350.-)			
		가	( )	
	5	가	가	
	(2025 503221)	가		
			2025.08.29	2025.08.29
				2025.09.01

가	(公簿)( )		가	
	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	가
	386.3		386.3	2,100,000
	574.35		574.35	911,223,050
	(97.3)		97.3	1,391,000
				₩1,857,797,350.-

가	가	가	가	가
		가	총의	( )

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	대전광역시 서구 변동 47-23		
물건종류	토지, 건물	건물구조	기호(2) : 철근콘크리트구조 기타지붕
용도지역	기호(1) : 제3종일반주거지역	이용상황	기호(2) : 다가구주택 外
개별공시지가	기호(1) : 930,900원/m <sup>2</sup>	도로조건	기호(1) : 세로(가)

## 2. 감정평가액

구분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	386.3	2,100,000	811,230,000	43.7%
건물	574.35	—	911,223,050	49.0%
제시외건물	(97.3)	1,391,000	135,344,300	7.3%
합계			₩1,857,797,350	100%

## 3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
3종일주	정비된 주택지대	단독주택	소로한면	2,100,000원 이상 호가	실거래가자료 및 현장조사 등

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 서구 변동 소재 "변동네거리" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대전지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 건물 가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- 4) 본건 제시외건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사 등을 통해 개략적으로 산출하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 29일자임.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 08월 29일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 08월 29일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(2)건물 내부는 현장조사 시(2025년 08월 29일) 육안으로 확인하였는바, 경매 진행 시 참고 바람.
- 2) 본건 기호(2)건물 중 연면적에 포함되지 아니한 확장 발코니(2~4층)부분은 본건 건물 단가에 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건 기호(2)건물 옥상에 별지 "사진용지", "지적 및 건물개황도" 와 같이 제시외건물 기호(ㄱ)이 소재하여 이를 개략적으로 실측하여 감정평가하였는바, 일괄경매 여부를 판단하여 진행하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

대전광역시 서구 변동 47-23									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	47-23	대	386.3	다가구 주택	3종일주	세로 (가)	세장형 평지	930,900
	합 계			<b>386.3</b>	—				
건 물	기호	구 조		총면적 (㎡)	용 도		층 수	사용승인일자	
	2	철근콘크리트구조 기타지붕		574.35	다가구주택, 제2종 근린생활시설		4층	2022.07.19	
	합 계			<b>574.35</b>	—				
제시외 건물	기호	구조		면적 (㎡)	용 도		층 수	사용승인일자	
	ㄱ	철근콘크리트구조 기타지붕		(97.3)	주택		옥상층 소재	미상	
	합 계			<b>97.3</b>	—				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

### 1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건 대전광역시 서구 변동 소재 "변동네거리" 남동측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근 가능하며, 주변 인근에 간선도로가 통과함.
전철역과의 거리	해당사항 없음.
버스정류장과의 거리	본건 주변 인근에 시내버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건은 정비된 주택지대로서 주변에 단독주택(다가구주택 등) 및 근린생활시설 등이 혼재되어 있어, 제반 주위환경은 보통시 됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	기호(1) : 세장형 평지임.
이 용 상 황	기호(1) : "주상용"건부지로 이용중임.
인접도로상태	본건 기호(1)토지 남서측으로 노폭 약 6M 내외의 도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(도마변동4구역), 가축사육제한 구역, 재정비촉진지구임.
제시 외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

지 적 개 황 도	사 진

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건물 현황

기재항목	기재사항							
건물구조	기호(2) 철근콘크리트구조 기타지붕 4층 건물로서, 외벽 : 치장벽돌 쌓기 마감, 내벽 : 벽지 및 타일 붙임 등 마감, 바닥 : 타일 붙임 등 마감, 창호 : 샷시 이중 창호 마감임.							
이용상황	본건은 기호(2)건물은 근린생활시설(1층) 및 단독(다가구)주택(2~4층)으로 이용중임.							
부대설비	급배수 설비	냉난방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	태양광 설비	주차 시설	
	○	○	○	○	○	○	—	
제시외건물	본건 기호(2) 건물 옥상에 별지 "사진용지", "지적 및 건물개황도" 와 같이 제시외건물 기호(ㄱ)이 소재함.							
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.							

건물배치도	사진
<p>(2) 1층 【공부면적: 67.3㎡】</p> <p>(2) 2·3층 동일 【공부면적: 167.72㎡】</p> <p>(2) 4층 【공부면적: 171.61㎡】</p>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지가액 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교표준지 선정

##### 1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

##### 2) 표준지공시지가

【대전광역시 서구】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	변동 63-47	대	182.5 일단지	단독주택	3종일주	세로(가)	세장형 평지	988,500
#B	변동 66-56	대	149.9	단독주택	3종일주	세로(가)	정방형 평지	930,900

##### 3) 비교표준지 선정

본건 인근에 소재하는 표준지 중에서 용도지역, 이용상황이 가장 유사한 표준지공시지가인 【기호 #A】를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시점수정

【대전광역시 서구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.636	2025년 07월 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.094	2025년 07월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.08.29)	<b>0.724</b>	$(1 + 0.00636) \times (1 + 0.00094 \times 29/31) \approx 1.00724$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.  
 ※ 2025년 08월의 지가변동률이 미고시되어 07월 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	<b>1.00</b>
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 병원, 관공서 등과 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스, 오수, 고압선 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 너비, 깊이, 부정형, 자루형 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

### 2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/#A	1.00	1.14	1.00	0.90	1.00	1.00	<b>1.03</b>
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건[토지의 형상 및 면적 등]에서 열세하나, 접근조건[공공주차장과의 접근 및 편의성 등]에서 우세하여 전반적으로 다소 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근 지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가 수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 가격자료

#### (1) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	대전광역시 서구 변동 48-33				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	160.7	930,900	300,000,000
건 물	단독주택		102.43	1982.09.09	2025.07.07	
토지단가	$[300,000,000 - \{900,000 \times 3 / 45 \times 102.43\}] / 160.7 \approx \text{@1,828,000원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	세장형 평지, 세로(가)					
건물구조	벽돌구조					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 #2	소재지	대전광역시 서구 변동 48-33				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	148.2	841,900	361,415,310
건 물	단독주택		86.31	1982.08.17	2024.05.31	
토지단가	$[361,415,310 - \{900,000 \times 4 / 45 \times 86.31\}] / 148.2 \approx @2,392,000\text{원/m}^2$ [거래가격-((재조달원가×잔존연수/내용연수)×건물면적)]/토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	가장형 평지, 소로각지					
건물구조	벽돌구조					

- ※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

## (2) 감정평가사례

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지감정 평가액(원)	감정평가목적
							기준시점
#1	변동 49-34	대	153.9	3종일주 (단독주택)	2,200,000	338,580,000	경 매
							2023.08.04
#2	변동 65-37	대	323.4	3종일주 (단독주택)	1,920,000	620,928,000	경 매
							2025.05.27
#3	변동 45-43	대	186.2	3종일주 (단독주택)	1,900,000	353,780,000	담 보
							2025.03.24

- ※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비 고
3종일주	정비된 주택지대	단독주택	소로한면	2,100,000원 이상 호가	실거래가자료 및 현장조사 등

## 3) 보정치 산정

### (1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

### (2) 사례 선정

선정 사례	평가사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교 가능성이 높은 사례를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 표준지 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
평가사례 #1	2,200,000	1.00	1.02639	1.00	0.91	2,054,833	<b>2.064</b>
#A	988,500	—	1.00724	—	—	995,657	
사정보정	평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【대전광역시 서구 주거지역】 2023. 08. 04 ~ 2025. 08. 29						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91
	표준지는 사례에 대비하여 접근조건[교통시설과의 접근성 등]에서 열세함.						

### (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	기호(#A) : 2.05
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래 사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지 시산가액 산정

### 1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	988,500	1.00724	1.00	1.03	2.05	2,102,329	<b>2,100,000</b>

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	386.3	2,100,000	811,230,000	—
<b>합계</b>	<b>386.3</b>	—	<b>₩811,230,000.-</b>	—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

감정평가 대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상 물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2. 거래사례 선정

거래 사례	소재지	대전광역시 서구 변동 48-33				
	구 분	용도지역	지 목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
#1	토 지	3종일주 대		160.7	930,900	300,000,000
	건 물	단독주택		102.43	1982.09.09	2025.07.07
토지단가	$[300,000,000 - \{900,000 \times 3 / 45 \times 102.43\}] / 160.7 = @1,828,000\text{원/m}^2$ [거래가격-{(재조달원가×잔존연수/내용연수)×건물면적}]/토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세장형 평지, 세로(가)					
건물구조	벽돌구조					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용 상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	---

### 3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근 지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

구 분	사례별	기 간	지가변동률(%)	시점수정
대전광역시 서구 주거지역	#1	2025. 07. 07 ~ 2025. 08. 29	0.164	<b>1.00164</b>

## 5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	<b>1.00</b>
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

## 6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/#1	1.00	1.14	1.00	1.01	1.00	1.00	<b>1.15</b>
결정 의견	본건은 사례에 대비하여 접근조건[교통시설 및 편익시설(주차장 등)과의 접근성 등] 및 획지조건[토지의 면적 및 접면너비 등]에서 우세함.						

## 7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	1,828,000	1.00	1.00164	1.00	1.15	2,105,648	<b>2,100,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	386.3	2,100,000	811,230,000	—
<b>합계</b>	<b>386.3</b>	—	<b>₩811,230,000.-</b>	—

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	<b>811,230,000</b>	<b>811,230,000</b>	기호(1)

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비 고
1	386.3	2,100,000	811,230,000	—
<b>합계</b>	<b>386.3</b>	—	<b>₩811,230,000.-</b>	—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 건물가액 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 1) 표준단가 결정

##### (1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집【2024년 1월 기준】

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

#### (2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
기호(2)	철근콘크리트구조	1,070,000	근린생활시설
		1,550,000	단독주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 위생 급·배수설비, 승강기시설, 소방설비, 보안시설, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
근린생활시설(1층)	150,000	위생 급·배수설비, 승강기시설, 소방설비, 보안시설 등
단독주택(2~4층)	200,000	위생 급·배수설비, 승강기시설, 소방설비, 보안시설, 난방설비 등

## 3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	보정단가(원/m <sup>2</sup> )	재조달원가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
기호(2)	1,070,000	150,000	1,220,000	근린생활시설
	1,550,000	200,000	1,750,000	단독주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감가수정 및 건물단가 결정

### 1) 감가수정 방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 내용연수를 기준으로 한 정액법으로 결정하였음.

### 2) 잔존연수 결정

구 분	사용승인일자	내용연수	경과연수	잔존연수	비 고
기호(2)	2022.07.19.	50	3	47	—

### 3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
기호(2)	근린생활시설	1,220,000	47	50	1,146,000	1층
	단독주택	1,750,000	47	50	1,645,000	2~4층

## 4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
기호(2)	67.3	1,146,000	77,125,800	1층
	507.05	1,645,000	834,097,250	2~4층
합계	574.35	—	₩911,223,050.-	—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	386.3	2,100,000	811,230,000	기호(1)
건 물	574.35	—	911,223,050	기호(2)
제시외건물	(97.3)	1,391,000	135,344,300	기호(ㄱ)
합 계			₩1,857,797,350.-	—

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물 등의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지 되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	대전광역시 서구 변동 47-23	대	제3종 일반주거지역	386.3	386.3	2,100,000	811,230,000	
2	" 위지상 [도로명 주소] 대전광역시 서구 변정5길 15(변동)	다가구주택	철근 콘크리트구조 기타지붕 4층					
			1층	67.3	67.3	1,146,000	77,125,800	1,220,000 x 47/50
			2층	167.72	507.05	1,645,000	834,097,250	1,750,000 x 47/50
			3층	167.72				
			4층	171.61				
	소 계	(제시외건물)					₩1,722,453,050	
ㄱ	" 위지상	주택	철근 콘크리트구조 기타지붕 4층	(97.3)	97.3	1,391,000	135,344,300	실측사정

## 토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
	소 계 합 계						W135,344,300 W1,857,797,350.-	
		이	하	여	백			

## 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 대전광역시 서구 변동 소재 “변동네거리” 남동측 인근에 위치하며, 정비된 주택지대에 위치하며, 주변에 단독주택(다가구주택 등) 및 근린생활시설 등이 형성 되어 있어, 제반 주위환경은 보통시 됨.

### (2) 교통상황

본건 기호(1)토지 본건까지 차량접근 가능하며, 주변으로 간선도로가 통과함.

### (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 세장형 토지로서 "근린생활시설 및 단독(다가구)주택" 건부지로 이용중인 상태임.

### (4) 인접 도로상태

본건 기호(1)토지 남동측으로 노폭 약 6M 내외의 도로와 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제3종전용주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역, 재정비촉진지구임.

### (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

### (7) 공부와의 차이

없 음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

# 건물 감정평가 요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2) 철근콘크리트구조 기타지붕 4층 건물로서,

외 벽 : 치장벽돌 쌓기 마감,

내 벽 : 벽지 및 타일 마감,

바 닥 : 타일 붙임 등 마감,

창 호 : 샷시 이중창호 마감임.

## (2) 이용상태

기호(2)건물은 근린생활시설(1층) 및 단독(다가구)주택(2~4층) 으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호(2)건물 : 위생 급.배수설비, 난방설비, 승강기시설, 보안시설 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

본건 기호(2)건물에 별지"사진용지" 및 "지적, 건물개황도"와 같이 제시외건물  
기호(ㄱ)이 소재함.

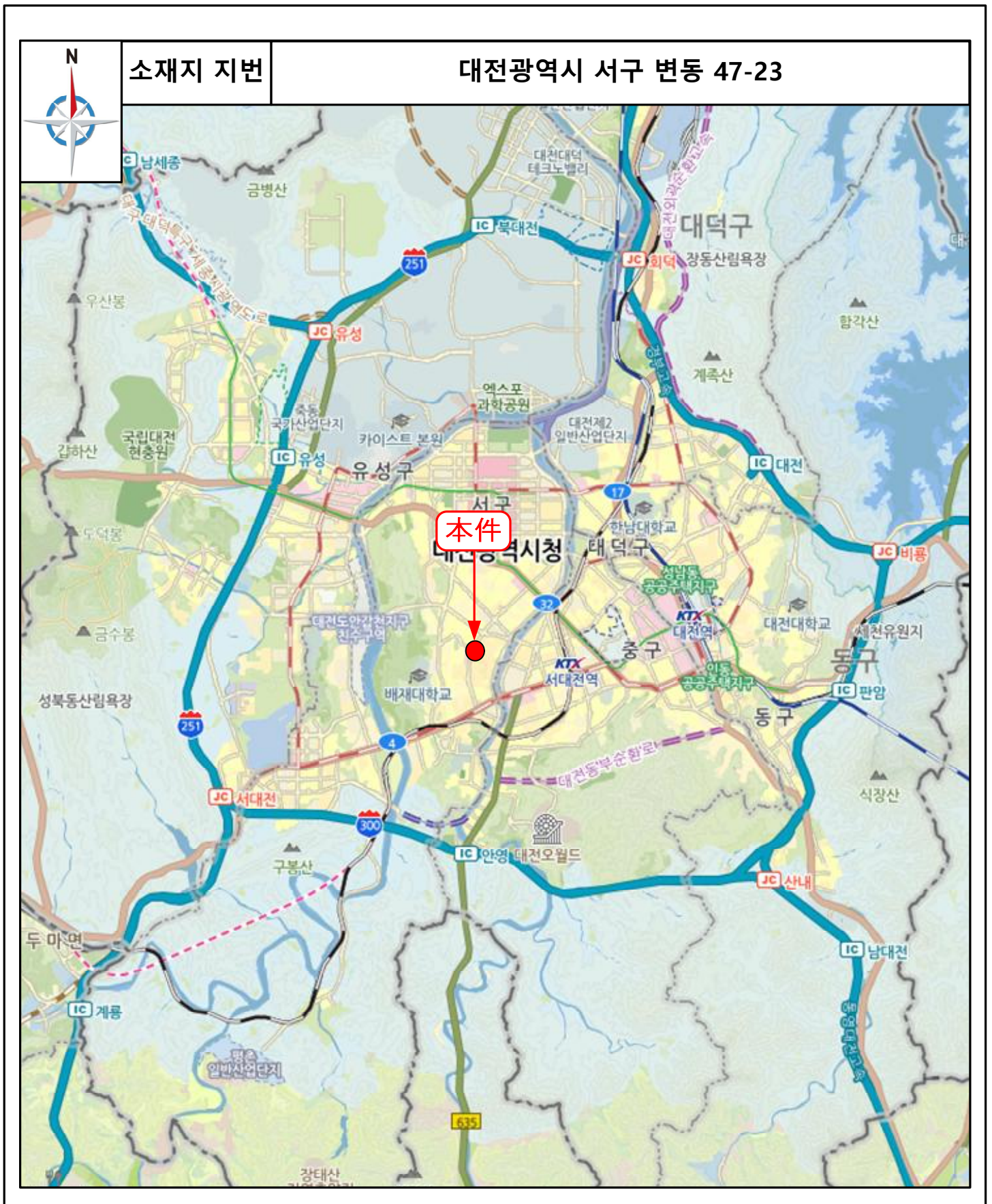
## (5) 공부와의 차이

없 음.

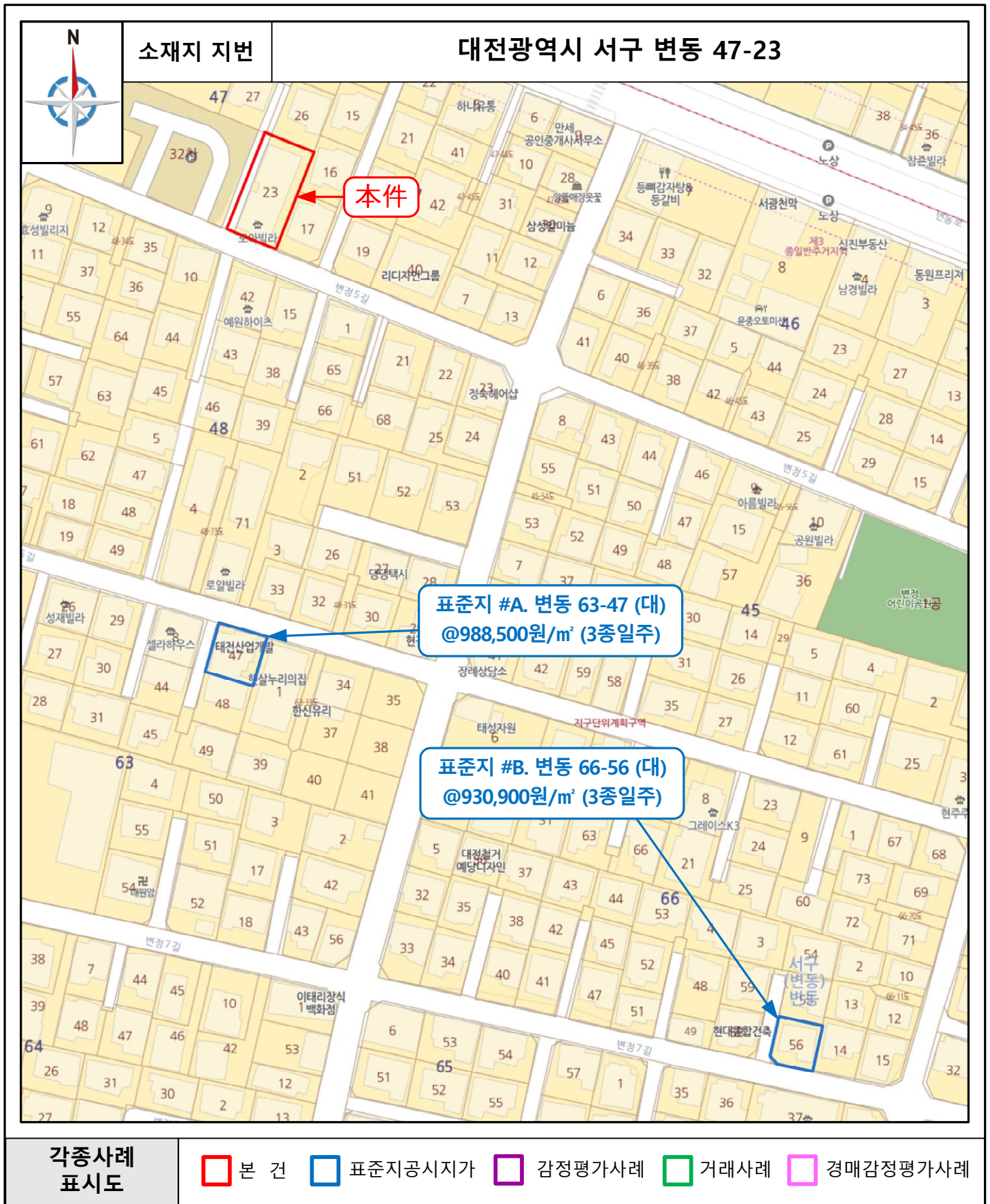
## (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

# 광역 위치도



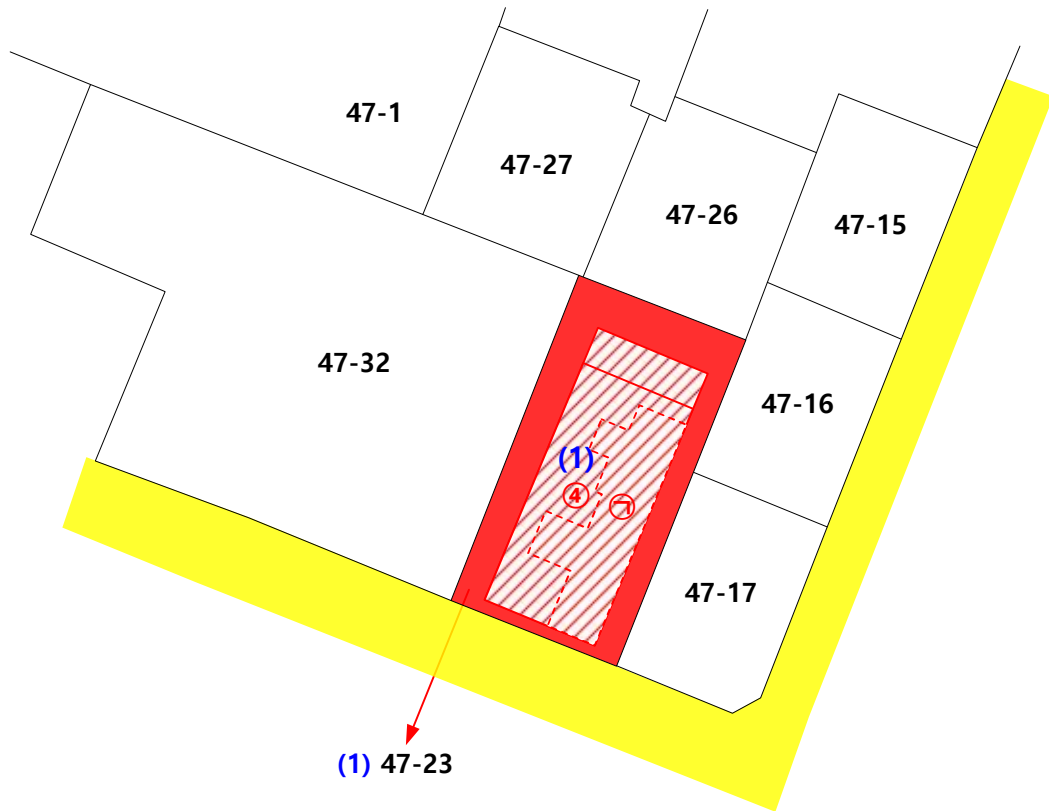
# 상세 위치도



# 지 적 및 건물 개 황 도



축 척 = 1 / 600



**범 례**

- |           |           |        |         |              |
|-----------|-----------|--------|---------|--------------|
| 감정평가 대상토지 | 1층 건물     | 2층 건물  | 3층이상 건물 | 제시외, 부합물, 종물 |
| 도로        | 감정평가 외 건물 | 구거, 하천 |         |              |

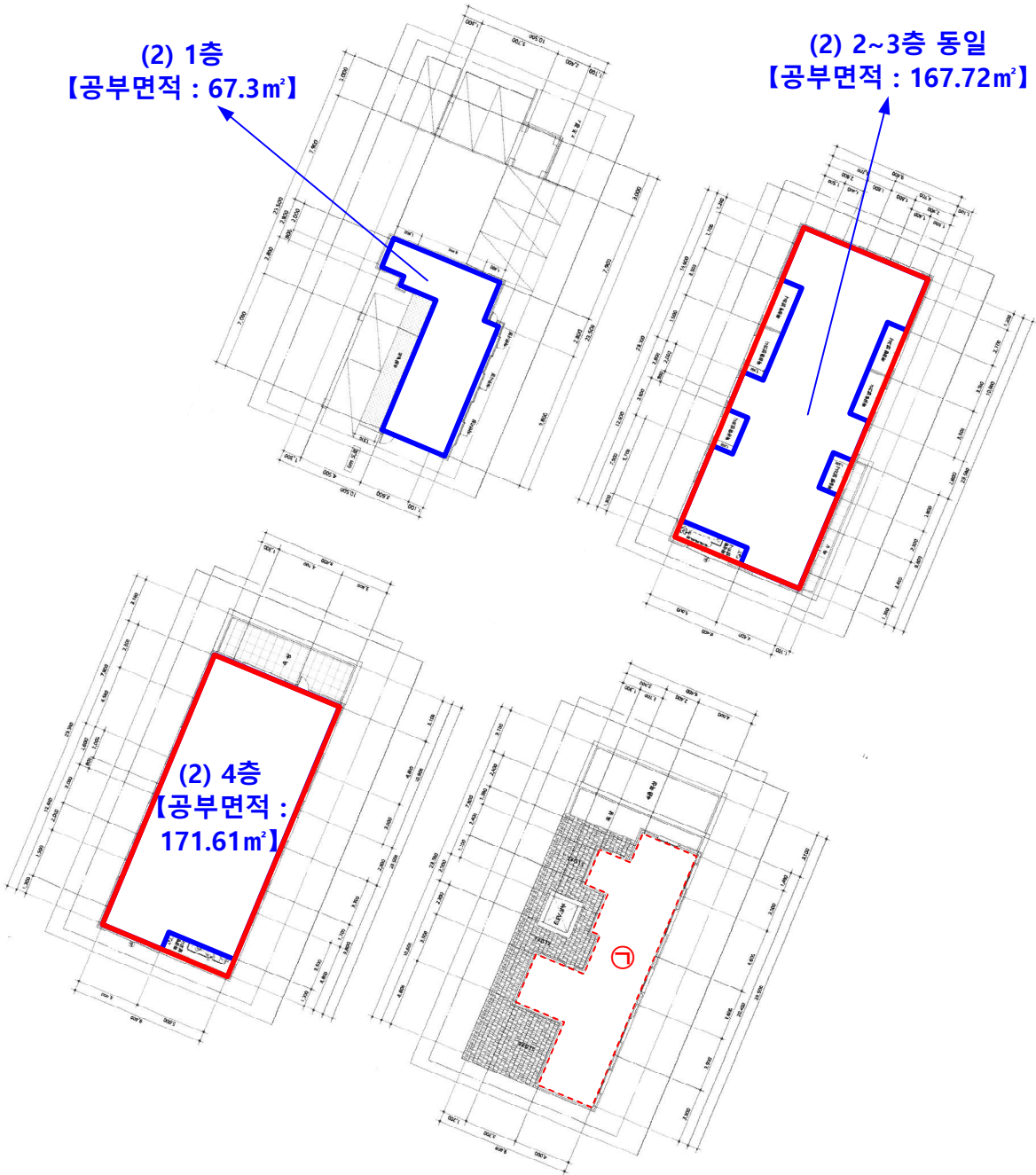
# 건물 개황도



축척 = no scale

(2) 1층  
【공부면적 : 67.3m<sup>2</sup>】

(2) 2~3층 동일  
【공부면적 : 167.72m<sup>2</sup>】



【 제시외건물 】

① 철근콘크리트구조 기타지붕 옥상 소재 (주택) 약 97.3m<sup>2</sup>

# 사 진 용 지



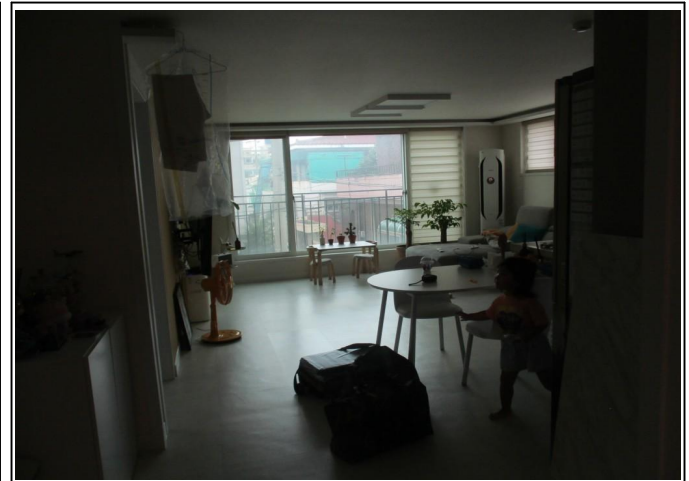
본건전경[북서측에서 촬영]



본건전경[남서측에서 촬영]



기호(2)건물[내부전경-사무소(1층)]



기호(2)건물[내부전경-거실]



기호(2)건물[내부전경-욕실 및 화장실]



제시외건물 기호(ㄱ)