

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이준희 소유물건(2025타경503281)

의뢰인 : 대전지방법원 사법보좌관 이아름

감정서번호 : A250901-05-E001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)아시아감정평가법인 충청지사

TEL. 042-542-5123 FAX. 042-545-5123

(부동산) 감정평가표

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

(주)아시아감정평가법인 충청지사

감정평가사

지사장

충청지사장

(인)

유우식

(인)

감정평가액	일십일억팔천구백육십칠만구백원정 (₩1,189,670,900.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가 목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이준희 (2025타경503281)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 09. 12	2025. 09. 01 ~ 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	250.1	토지	250.1	2,350,000	587,735,000
	건물	482.7	건물	482.7	-	601,935,900
		이	하	여	백	
합계						₩1,189,670,900.-
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 중구 선화동 소재 '나라키움 대전통합청사' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 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 기준으로 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 1일 ~ 2025년 9월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- 본건의 위치는 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 일반건축물대상상 건축물현황도 및 현황 표기, 인근 주민의 탐문 등에 의하여 확인하였으므로, 경매진행시 참고바람.
- 본건의 확장형 발코니, 새시구조의 베란다 확장, 옥탑 등은 본건물의 감정평가에 포함하여 감정평가하였으니, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 중구 선화동 358-10	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	250.1 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	단독주택(다가구주택) 외
	사용승인	2016.10.21
	연 면 적	482.7 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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	중구 선화동 358-10	250.1	대	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형 평지	906,100

(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.

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	중구 선화동 356-7	335.5	대	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리 평지	897,200

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(%)	비고
A 주거	0.551	대전광역시 중구 (25.01.01~25.09.12) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.421 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.093 $(1 + 0.00421) * (1 + 0.00093 * 43/31) \approx 1.00551$

※ 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

① 주택지대의 개별요인

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 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주택

1:대체로 대등함.

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) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(4)	중구 선화동 358-10	250.1	2종일주	대 단독주택	2025.06.13	일반거래	2,080,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	중구 선화동 35*-*	293.6	2종일주	대 단독주택	2025.08.14	기타 담보	2,350,000	-
(2)	중구 선화동 35*-*	255.2	2종일주	대 주상기타	2025.05.21	기타	2,490,000	-
(3)	중구 선화동 35*-*	263.1	2종일주	대 단독주택	2024.03.05	담보	2,480,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	중구 선화동 42*-*1*	2종일주 대/단독주택	1,110,000,000원 (@ 2,370,011원/m ²)	2025.06.04 1983.12.06	459.1m ² 197.548m ²	-
	의견	1) 세벽연와, 철근콘크리트 슬라브, 슬라브위기와지붕 2층 주택 건물단가 : 1,250,000원/m ² X 4년/45년 ≈ 111,000원/m ² 건물가격 : 111,000원/m ² X 197.548m ² ≈ 21,927,828원 2) 토지가격 : (1,110,000,000원 - 21,927,828원) / 459.1m ² ≈ 2,370,011원/m ²				
#2	중구 선화동 35*-*	2종일주 대/주상기타	740,000,000원 (@ 2,459,822원/m ²)	2025.05.22 2002.10.08	183.8m ² 367.2m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층 다가구주택(제1종근린생활시설) 건물단가 : 1,400,000원/m ² X 28년/50년 ≈ 784,000원/m ² 건물가격 : 784,000원/m ² X 367.2m ² ≈ 287,884,800원 2) 토지가격 : (740,000,000원 - 287,884,800원) / 183.8m ² ≈ 2,459,822원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 경매 동향

용도별	대전 중구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	38,603,760,182	25,947,269,552	67.2	128	37	28.9
근린주택	17,374,487,612	11,904,502,433	68.5	48	13	27.1
다가구	10,655,803,780	6,661,826,000	62.5	19	7	36.8
단독주택	10,573,468,790	7,380,941,119	69.8	61	17	27.9
토지	5,580,116,790	2,998,022,000	53.7	61	17	27.9
답	120,319,200	59,256,000	49.2	3	1	33.3
대지	2,927,880,000	1,910,366,000	65.2	32	10	31.2
임야	2,070,763,590	835,290,000	40.3	17	4	23.5
전	461,154,000	193,110,000	41.9	9	2	22.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 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
	2,350,000	1.0009	1.000	1.000	2,352,115	2.607	2.60
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	897,200	1.00551	-	-	902,144		

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

²⁾시점수정(2025.08.14 ~ 2025.09.12, 중구 주거지역) : 0.09% (1.0009)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가 대체로 대등함.

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/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	897,200	1.00551	1.000	1.000	2.60	2,345,573	2,350,000	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	중구 선화동 42*-1*	2종일주 대/단독주택	1,110,000,000원 (@ 2,370,011원/m ²)	2025.06.04 1983.12.06	459.1m ² 197.548m ²	-
	의견	1) 세벽연와, 철근콘크리트 슬라브, 슬라브위기와지붕 2층 주택 건물단가 : 1,250,000원/m ² X 4년/45년 ≒ 111,000원/m ² 건물가격 : 111,000원/m ² X 197.548m ² ≒ 21,927,828원 2) 토지가격 : (1,110,000,000원 - 21,927,828원) / 459.1m ² ≒ 2,370,011원/m ²				

(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	0.273	대전광역시 중구 (25.06.04~25.09.12) 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.056 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.093 $(1 + 0.00056 * 27/30) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00093 * 43/31) =$ 1.00273

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

① 주택지대의 개별요인

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 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
획지조건	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020	주택

1:편익시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.

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	2,370,011	1.000	1.00273	1.000	1.020	2,424,010	2,420,000

※ 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	2,350,000	2,420,000	-

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
2	5층	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	단독주택(다가구주택) 외	482.7	2016.10.21	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

(3) 재조달원가(부대설비 포함) 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
2	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	850,000	-	850,000	50	1층 (계단실, ELEV)
		1,200,000	-	1,200,000	50	1층 (사무소)
		1,600,000	-	1,600,000	50	2층 (다가구주택(4 가구))
		1,600,000	-	1,600,000	50	3층 (다가구주택(4 가구))
		1,600,000	-	1,600,000	50	4층 (다가구주택(2 가구))
		1,350,000	-	1,350,000	50	5층 (사무소)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 등 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	2	1,846,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	3	1,561,000	50 (45~55)
2-2-5-1	연립주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,834,000	50 (45~55)
2-2-5-1	연립주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,635,000	50 (45~55)

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)
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)
02-02-05-09	연립주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,872,000	50 (45~55)
02-02-05-09	연립주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,615,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,583,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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				
2	1층 (계단실, ELEV)	850,000	50	8	8	42	42/50	714,000	-
2	1층 (사무소)	1,200,000	50	8	8	42	42/50	1,000,000	-
2	2층 (다가구주택(4가 구))	1,600,000	50	8	8	42	42/50	1,340,000	-
2	3층 (다가구주택(4가 구))	1,600,000	50	8	8	42	42/50	1,340,000	-
2	4층 (다가구주택(2가 구))	1,600,000	50	8	8	42	42/50	1,340,000	-
2	5층 (사무소)	1,350,000	50	8	8	42	42/50	1,130,000	-

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	587,735,000
	건 물	601,935,900
	합 계	1,189,670,900

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.
------	---

(토지 · 건물) 감정평가명세서표

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	
1	대전광역시 중구 선화동	358-10	대	제2종 일반주거지역	250.1	250.1	2,350,000	587,735,000	
2	상동 [도로명주소] 대전광역시 중구 선화서로5 2번길 25 (선화동)	위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 평슬라브지붕 5층					
			계단실, ELEV	1층	20.4	20.4	714,000	14,565,600	850,000 x42/50
			사무소	1층	34.8	34.8	1,000,000	34,800,000	1,200,000 x42/50
			다가구 주택 (4가구)	2층	126.22	126.22	1,340,000	169,134,800	1,600,000 x42/50
			다가구 주택 (4가구)	3층	126.22	126.22	1,340,000	169,134,800	1,600,000 x42/50
			다가구 주택 (2가구)	4층	78.49	78.49	1,340,000	105,176,600	1,600,000 x42/50
			사무소	5층	96.57	96.57	1,130,000	109,124,100	1,350,000 x42/50
	소 계							₩1,189,670,900	
	합 계							₩1,189,670,900.-	
				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 선화동 소재 '나라키움 대전통합청사' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 다가구주택, 다세대주택, 단독주택, 관공서 등이 소재하는 기존주택지대로서, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

인근에 노선버스정류장, 지하철역이 소재하여 교통사정은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

인접 필지 대비 평지 세장형의 토지로서 단독주택(다가구주택) 및 근린생활시설로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약 6m 내외의 아스팔트포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(선화33호선)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
도심융합특구(2024-11-07)<도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법>,
중점경관관리구역(2015-12-30)(원도심
중점경관관리구역),토지거래계약에관한허가구역(2021-03-15)(토지거래계약에관한허가구역(2021

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

.3.15.~2026.3.14.))

(6) 제시목록 외의 물건

본건의 확장형 발코니, 새시구조의 베란다 확장, 옥탑 등은 본건물의 감정평가에 포함하여 감정평가하였으니, 경매진행시 참고바람.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 해당사항 없음.

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 평슬라브지붕 5층 단독주택(다가구주택), 제2종근린생활시설 건으로서,
외 벽 : 벽돌 및 석재붙임 등 마감,
내 벽 : 모르타르 위 페인팅 등 마감,
바 닥 : 데코타일 등 마감,
창 호 : 하이새시 등 마감으로, 관리상태는 양호함.

(2) 이용상태

단독주택(다가구주택) 및 제2종근린생활시설로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 전기 및 위생설비, 승강기, 주차장 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건의 확장형 발코니, 새시구조의 베란다 확장, 옥탑 등은 본건물의 감정평가에 포함하여
감정평가하였으니, 경매진행시 참고바람.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 해당사항 없음.

광역위치도

소재지	대전광역시 중구 선화동 358-10
-----	---------------------



[범례]

■ 본건

■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

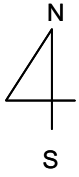
상세 위치도

소재지	대전광역시 중구 선화동 358-10
-----	---------------------



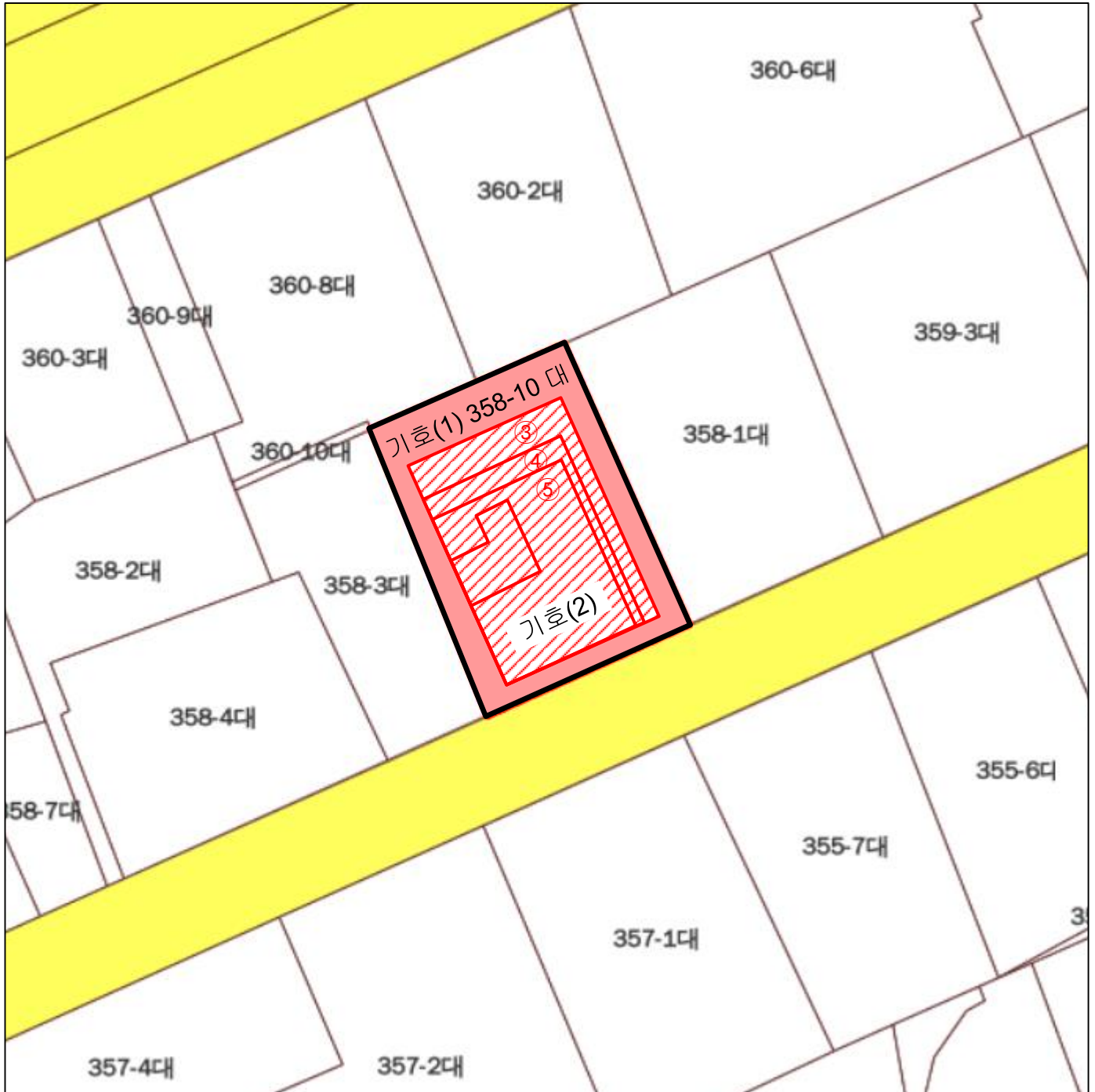
- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

지 적 및 건물 개 황 도

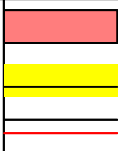


소재지

대전광역시 중구 선화동 358-10



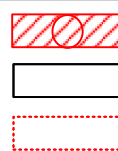
범 레



평가대상 토지
도로 선
도시계획도로선



용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

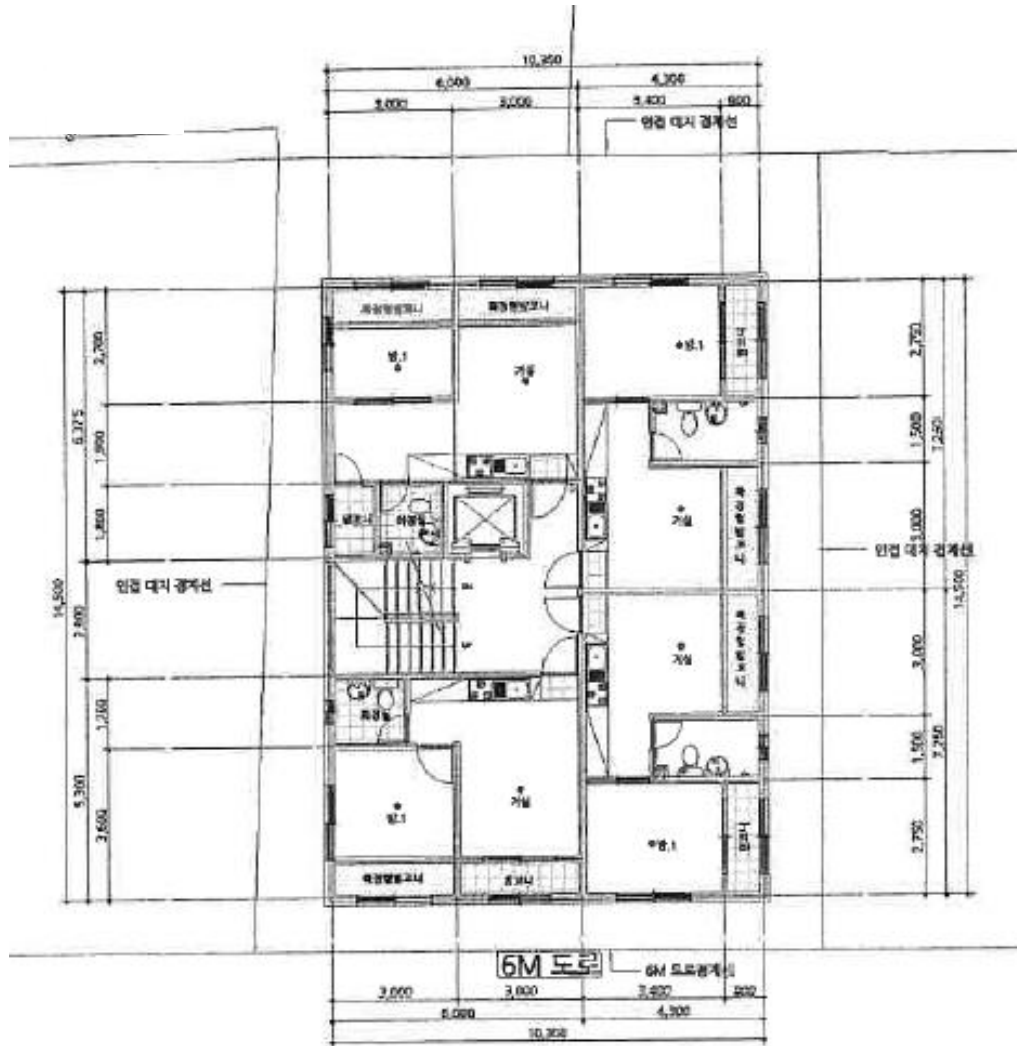


평가건물 3층 이상
평가제외 건물
제시외 건물

건물개황도



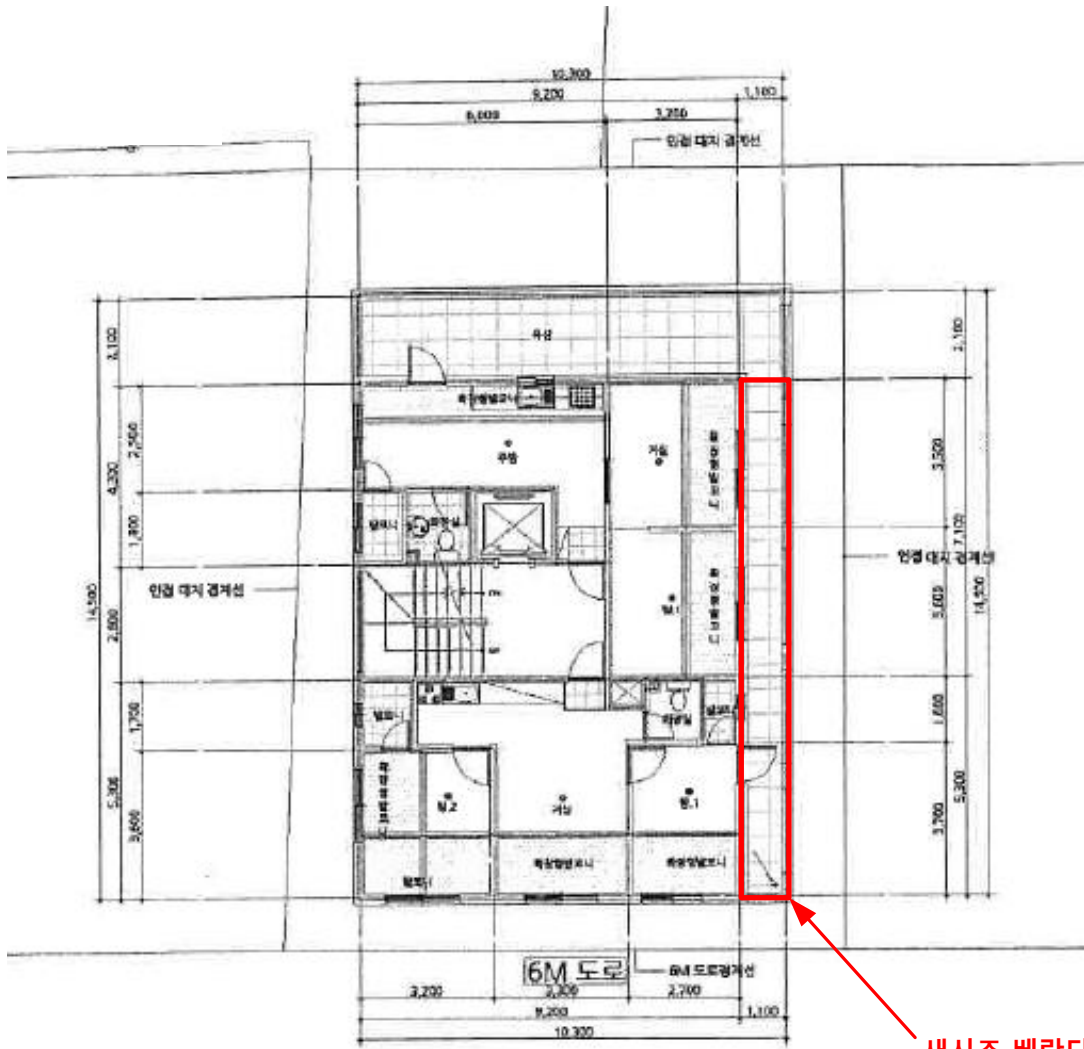
No Scale



기호(2) : 2층 126.22 m² (공부상 면적)

건물 개황도

No Scale

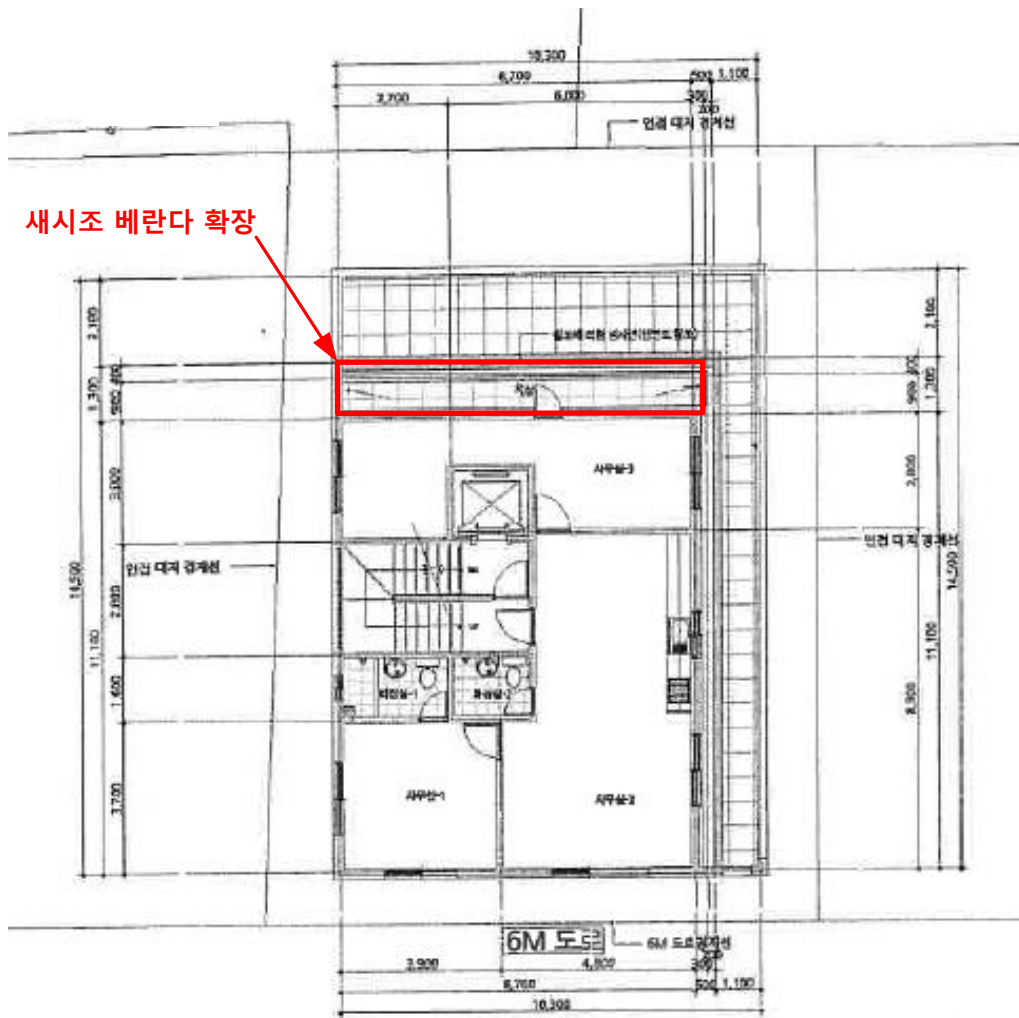


새시조 베란다 확장

기호(2) : 4층 78.49^m (공부상 면적)

건물개황도

No Scale



기호(2) : 5층 96.57 m² (공부상 면적)

사 진 용 지

소재지

대전광역시 중구 선화동 358-10



본건 및 주변환경



본건전경 및 주변환경

사 진 용 지

소재지

대전광역시 중구 선화동 358-10



출입구 및 주차장



후면 전경