감 정 평 가 서

건 명	권 재 복 소유물 (2020타경107988)
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 한윤구
감정서번호	A-2009-09

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

이안감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

신 정 호

감정평가액	이억구천오백사십오만팔천사백육십원정(₩295,458,460.-)		
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 한윤구	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 경매6계
소 유 자 (대상업체명)	권 재 복 (2020타경107988)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	2020.09.25
		조 사 기 간	2020.09.18 ~ 2020.09.25
		작 성 일	2020.09.25

감정평가내용	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	10,388 363.6x----- 36,360	토지	103.88	2,038,000	211,707,440
	건물	2 959.04x- 7	건물	274.01	302,000	82,751,020
	(제시외 건물)	2 16x- 7	제시외 건물	4.57	-	1,000,000
	합 계					₩295,458,460

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 동구 원동 소재 "대흥교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 『권재복 소유물(2020 타경 107988)』에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2020년 09월 25일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2020.09.18. ~ 2020.09.25.이고, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기 타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 토지대장, 일반건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 본건 토지 및 건물은 등기사항전부증명서상 "권재복"外 수인 공유물로서, "권재복" 氏 지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체 토지 및 건물(제시외건물 포함)에 대한 평균가격을 의뢰지분 권리면적에 승하여 사정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 지상에 별지 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물 기호㉠이 소재하여 개략적으로 간이실측 후 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였는 바, 필요시 정확한 경계측량을 요하며, 경매진행시 소유권 및 일괄경매여부 등을 재확인 하시기 바람.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(가) 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

(나) 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가"라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고 다만 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,「감정평가에 관한 규칙」제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,

(2)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

(3)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 토지의 평가

(가) 주된 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

(나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

(다) 그 밖의 사항

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물의 평가

(가) 주된 방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법(대상건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에서 감가수정하여 평가하는 방법)을 적용하여 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였음.

(나) 다른 감정평가방법

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

(다) 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 토지

(1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(가) 대상 토지의 현황

대상토지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2020년 개별지가 (원/㎡)
1	대전광역시 동구 원동	85-46	대	363.6 x10,388 /36,360	상업용	일반상업 지역	중로 한면	사다리 평 지	1,415,000

(나) 비교표준지 공시지가의 선정

1) 비교표준지 공시지가의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

① 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것

② 평가대상 토지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것

③ 평가대상 토지와 주위 환경 등이 같거나 유사할 것

④ 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것

2) 비교표준지 공시지가의 선정

「부동산 가격공시에 관한 법률」등에 의거 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2020. 01. 01 기준 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 표준지공시지가 아래와 같이 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[공시지가기준일 : 2020.01.01]

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대전광역시 동구 원동	85-46	대	363.6	상업용	일반상업 지역	중로 한면	사다리 평 지	1,415,000

(다) 시점수정

1) 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 적용하였음.

▷ 대전광역시 동구 상업지역 (2020.01.01. ~ 2020.09.25.)

(단위 : %)

기 간	대전광역시 동 구	비 고
	상 업 지 역	
2020.01.01 ~ 2020.07.31	2.323	
2020.07.01 ~ 2020.07.31	0.294	
2020.01.01 ~ 2020.09.25	(1 + 0.02323) x (1 + 0.00294 x 56/31) ≒ 1.02866	2020년 7월 변동률 일할계산
누 계	**2.866% (1.02866)**	

※ 2020년 8월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전월인 2020년 7월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치 결정

지가변동률 외의 시점수정시 참고자료인 생산자물가지수에 의한 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격변동률로서 지역의 광역성 및 품목의 다양성 등을 내포하고 있어 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 적절히 반영하지 못한다고 판단되는 바, 당해 지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 결정함. **[대전광역시 동구 상업지역 시점수정치 : 1.02866]**

(라) 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지 공시지가는 동일지번으로서 지역요인은 대등함.

(100/100 = 1.000)

(마) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

평가대상토지 및 비교표준지 공시지가의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

2) 개별요인 비교항목

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 고객과 유동성과의 적합성, 인근토지 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역, 용적률 및 고도 제한 등
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인 비교치 결정

평가대상 토지기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
(1)	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	의견	평가대상 토지와 비교표준지 공시지가(A)는 동일 지번으로서 개별요인 대등함.						

(바) 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정의 방법

비교사례(평가전례, 거래사례)와 비교표준지공시지가 간의 가격 격차율을 산정하고 인근 지가수준 등을 고려하여 당해 비교표준지공시지가와 인근 유사토지의 시세수준과의 가격격차를 보정하기 위한 아래와 같은 산식으로 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교평가(매매)사례 기준 가격}\ [\ \text{선례단가 x 시점수정치 x 지역요인비교 x 개별요인비교}\ ]}{\text{비교표준지공시지가 기준 가격}\ [\ \text{공시지가 x 시점수정치}\ ]}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가수준(원/㎡)
평가대상토지 인근지역 유사토지	약 1,500,000 ~ 2,500,000원/㎡ 내외

4) 인근지역의 감정평가선례

[자료출처 : 협회 감정평가정보센터]

기호	구분	기준시점	소재지	용도지역	지목	사례단가 (원/㎡)	비고
가	경매	2019.11.28	동구 원동 8*-**	일반상업	대	1,930,000	
나	경매	2020.01.03	동구 원동 6*-**	일반상업	대	3,590,000	
다	담보	2018.05.18	동구 원동 8*-**	일반상업	대	2,440,000	

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

상기 감정평가선례 및 거래사례 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준 등을 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 사례 **기호< 나 >**를 선정하였음.

② 사정보정

상기의 사례는 별도의 사정요인이 반영되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정치는 없는 것으로 결정함. (1.000)

③ 그 밖의 요인 보정치 산출

▷ 비교표준지 공시지가(A) / 비교사례 기호(나)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례*1)	나	3,590,000	1.02847	1.000	0.557	2,056,559	1.4129
비교표준지	A	1,415,000	1.02866	-	-	1,455,554	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 · 지목 · 이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.	
*2)시점수정	대전광역시 동구 (20.01.03~20.09.25) (상업) 2020.01.01 ~ 2020.01.31 : 0.289 2020.02.01 ~ 2020.02.29 : 0.305 2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.298 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.351 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.381 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.382 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.294 (1 + 0.00289 * 29/31) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00298) * (1 + 0.00351) * (1 + 0.00381) * (1 + 0.00382) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.00294 * 56/31) ≒ 1.02847	1.02847
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.	1.000

*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	0.86	0.90	0.90	0.80	1.00	1.00	0.557

의견	사례기호(나) 대비 비교표준지 공시지가(A) 토지는 가로의 상태, 접근성, 주변환경 및 획지상태 등에서 개별요인 열세함.

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

최근 경기 동향 및 인근지역의 매매 동향과 상기 평가사례 및 인근지역 내 적정 지가수준 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 공시지가 기호	그 밖의 요인 결정 보정치
A	1.40

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

평가대상 토지기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호(1)	1,415,000	1.02866	1.000	1.000	1.40	2,037,775	2,038,000

(아) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

평가대상 토지기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
기호(1)	103.88	2,038,000	211,707,440

(2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(가) 비교사례의 선정 및 이유

1) 인근 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	구분	거래시점	소재지	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
ⓐ	매매	2017.08.17	동구 원동 8*-*외	일반상업지역	대	462.2	1,290,000,000	2,790,999

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사례선정 및 그 이유

상기 사례 중 비교적 최근 사례로서, 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 **기호 < ⓐ >** 를 비교사례로 선정하였음.

(나) 사정보정

거래사례에 거래당사자간의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 이를 정상적인 상태로 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 사례의 경우 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요함. (1.00)

(다) 시점수정

기 간	대전광역시 동 구 상 업 지 역	비 고
2017. 08. 17. ~ 2020. 09. 25.	2017.08.01 ~ 2017.08.31 : -0.044 2017.09.01 ~ 2017.09.30 : -0.121 2017.10.01 ~ 2017.10.31 : -0.141 2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.000 2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.434 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 2.556 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 2.505 2020.01.01 ~ 2020.07.31 : 2.323 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.294 (1 - 0.00044 * 15/31) * (1 - 0.00121) * (1 - 0.00141) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00434) * (1 + 0.02556) * (1 + 0.02505) * (1 + 0.02323) * (1 + 0.00294 * 56/31) ≒ 1.08300 **(8.300%)**	2020년 7월 변동률 연장적용

※ 2020년 8월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월 지가변동률을 연장 적용함.

(라) 지역요인 비교

대상부동산과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 가치형성측면에서 유사하고 대체성이 인정되는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 개별요인 비교

평가대상 토지기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(1)	ⓐ	0.90	0.92	0.92	0.90	1.00	1.00	0.686
	의견	평가대상 토지는 거래사례ⓐ 대비 가로의 상태, 접근성, 주변 환경 및 획지상태 등에서 개별요인 열세함.						

(바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

평가대상 토지기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호(1)	2,790,999	1.000	1.08300	1.000	0.686	2,073,539	2,074,000

(사) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

평가대상 토지기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
기호(1)	103.88	2,074,000	215,447,120

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시산가액 조정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

평가대상 토지기호	주된 방법 (공시지가기준법)에 따른 토지단가	다른 감정평가방법 (거래사례비교법)에 따른 토지단가	토지 감정평가단가 결정 (원/㎡)
기호(1)	2,038,000	2,074,000	**2,038,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

(1) 주된 방법(원가법)에 따른 산출내역

(가) 대상 건물의 현황

기호	구 조	사정면적(㎡)	용 도	사용승인일
(2)	철근콘크리트조 슬래브지붕	274.01	창고 및 사무실 등	1989.06.30

(나) 재조달원가의 산정

재조달원가는 건물의 직접공사비와 한국부동산연구원 발행 『건축물재조달원가자료집(2018년 04월 기준)』을 참고하여 산정하였으며, 본건 신축시 표준적인 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

1) 건물신축 표준단가

[한국부동산연구원 발행 건축물재조달원가자료집, 기준일:2018.04, 단위: 원/㎡]

분류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 / 평지붕	4	849,000	50 (45~55)

2) 보정단가

구분	냉난방 설비	위생 및 급배수 설비	소방 설비	승강기 설비	전력 설비	발전 설비	합계 (원/㎡)
기호(2)	표준단가에 포함평가						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 재조달원가의 결정[(표준단가 + 보정단가) × 적용률]

구 분		본건 적용 표준단가	부대설비 보정단가	적용률(%)	적용 재조달원가 (원/㎡)
기호(2)	전체	840,000	-	100	840,000

(다) 건물단가 산정

「감정평가에 관한 규칙」제15조 제2항에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정을 하되, 건물특성에 따라 필요한 경우 관찰감가를 적용함.

구 분		사용 승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	유효 경과 년수	잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
기호(2)	전체	1989.06.30	840,000	50	31	32	18/50	302,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수이며, 제반 현상 및 관리상태 등을 감안하여 잔존년수를 적의 조정하였음.

(라) 건물의 감정평가액

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
기호(2)	전체	274.01	302,000	82,751,020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

(3) 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(원가법)에 따른 시산가액으로 건물의 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	103.88	2,038,000	211,707,440	권재복氏 소유지분
건 물	274.01	302,000	82,751,020	
제시외건물	4.57	-	1,000,000	
감정평가액(합계)	-	-	295,458,460	-

2. 결정의견

본건은 대전광역시 동구 원동 소재 "대흥교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서 용도 및 규모, 시공의 정도, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며, 인근 평가선례 수준 및 거래가격 수준을 고려할 때 감정평가가격의 적정성이 인정됨.

총 감정평가액	₩ 295,458,460원

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	대전광역시 동구 원동	85-46	대	일반상업지역	10,388 363.6x----- 36,360	103.88	2,038,000	211,707,440	권재복氏 소유지분
2	동소 [도로명주소] 대전광역시 동구 대전천동로 504	85-46 지상	창고 및 사무실, 점포, 일반유흥 음식점	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					
			점포, 사무실, 창고	1층	263.725x-$\frac{2}{7}$	274.01	302,000	82,751,020	840,000 x 18/50 권재복氏 소유지분, 관찰감가
			사무실	2층	279.125x-$\frac{2}{7}$				
			사무실	3층	279.125x-$\frac{2}{7}$				
			일반유흥 음식점	지하	137.065x-$\frac{2}{7}$				
	소 계							**₩294,458,460**	
	(제시외 건물)								
㉠	대전광역시 동구 원동	85-46 지상	옥탑	철근 콘크리트조 슬래브지붕 옥상소재	(16x--$\frac{2}{7}$)	4.57	식	1,000,000	실측사정, 권재복氏 소유지분
	소 계							**₩1,000,000**	
	합 계							**₩295,458,460.-**	
				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 원동 소재 "대흥교" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 상업용 및 업무용 건물, 근린생활시설 등이 혼재 되어 있으며, 제반 주위환경은 보통인편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 인접필지 및 접면도로와 대체로 등고 평탄하며, 상업용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 포장된 중로를 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서 상 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 중로2류(중로2-13호선)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역 (하천)), 중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역(기존도심)) 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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)

이해관계인의 부재로 임대내역은 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

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물로서,
- 외벽: 외장타일붙임 및 페인팅 마감 등,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 및 타일붙임 등,
- 창호: 새시창호 등임.

(2) 이용상태

기준시점 현재 1층은 점포, 2,3층은 사무실 등으로 이용중이며, 지하1층은 폐문부재 상태임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 전기설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 에서와 같이 제시외 건물 기호 ㉠이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 부재로 임대내역은 미상이며, 지하층은 폐문부재 상태인 바, 인근 주민으로부터 탐문 조사된 내용을 기준으로 평균적인 점포상태를 기준으로 평가하였는 바, 업무에 참고하시기 바람.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	대전광역시 동구 원동 85-46번지 [도로명주소: 동구 대전천동로 504]

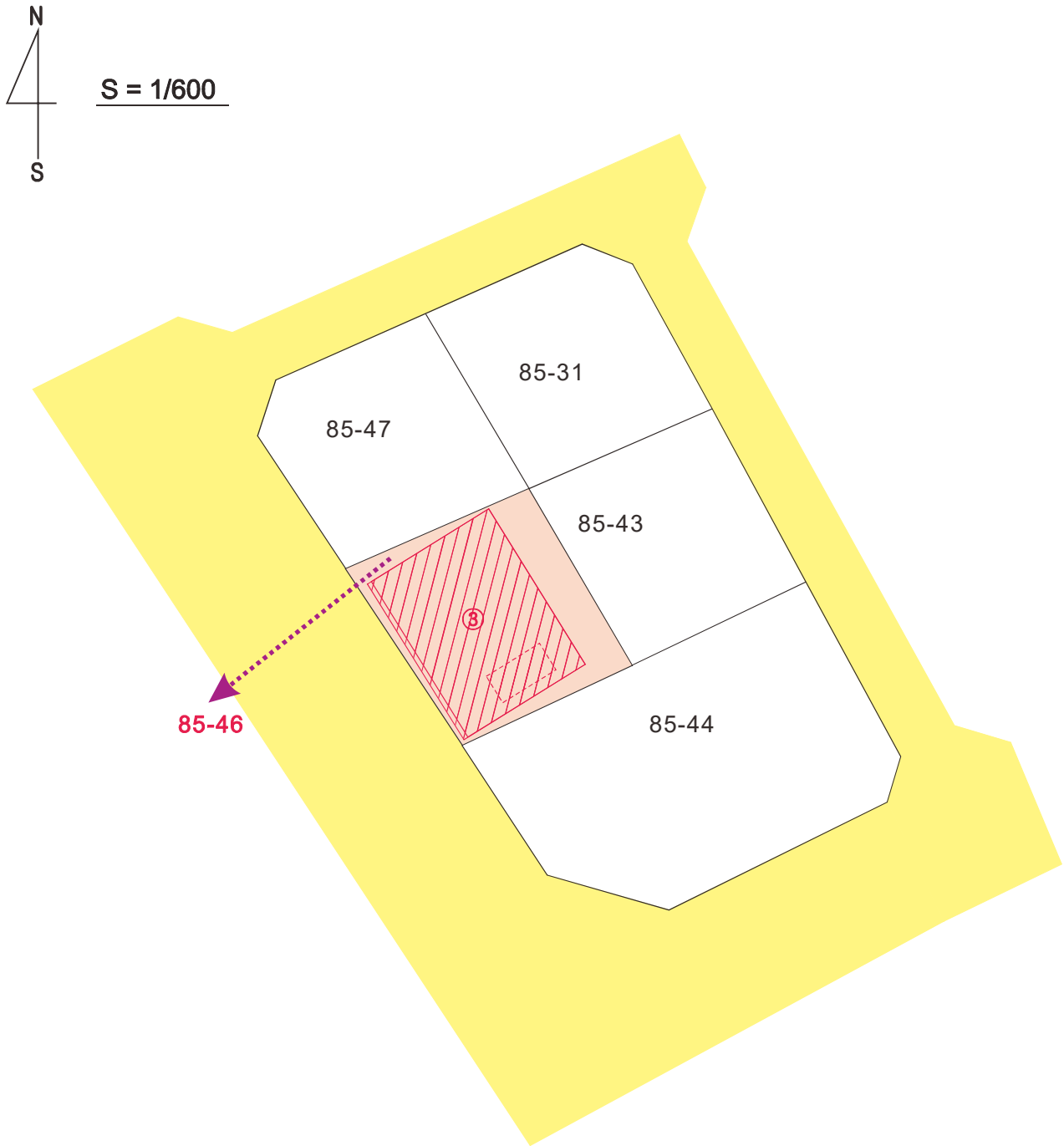
상 세 위 치 도

N

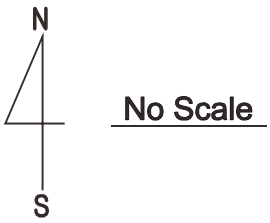
S

소 재 지	대전광역시 동구 원동 85-46번지 [도로명주소: 동구 대전천동로 504]

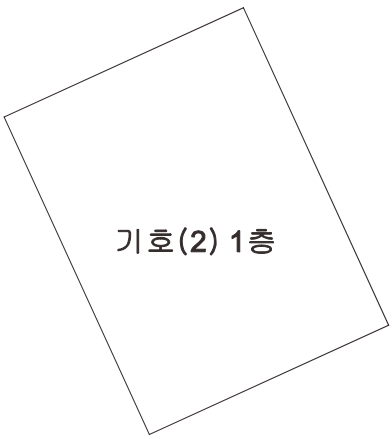
지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도



No Scale



* 평 가 건 물 *

기호(2) 1층 공부면적 사정 : 263.725㎡ 중 권재복 지분

2~3층 동일 공부면적 사정 : 각 279.125㎡ 중 권재복 지분

지층 공부면적 사정 : 137.065㎡ 중 권재복 지분

* 제 시 외 건 물 *

㉠ 철근콘크리트조 옥탑소재(옥탑) 약 16㎡ 중 권재복 지분

1

2

1

3