

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 042-365-0900, FAX: 042-365-0901)

문서번호 : 중앙 082025-0224-001

수 신 : 대전지방법원 사법보좌관 김정환

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.20 자 귀 제

2025타경1108

』호로

의뢰하신

대전광역시 중구 문창동 43-5

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	1,468,310	$(1,862,984,000 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\approx 1,468,310$
실		
여비교통비	213,600	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,000	
기타실비	2,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	228,600	
공 급 가 액	1,696,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	169,600	
합 계	1,865,600	
기납부 착수금	—	
정산청구액	1,865,600	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 314-85-20412 』

신한은행 100-019-575665 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0224001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

총 청 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 대전지방법원 사법보좌관 김정환

평가서번호: 082025-0224-001

정산청구액: **일백팔십육만오천육백원정 (₩1,865,600.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩1,862,984,000		-		₩1,862,984,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000		1만분의11	x1.0	495,000	
	5억원초과 10억원까지	500,000,000		1만분의 9	x1.0	450,000	
	10억원초과 50억원까지	862,984,000		1만분의 8	x1.0	690,387	
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
	합 계					1,835,387	
평가 수수료	1.0배	$(1,862,984,000 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\approx 1,468,310$				1,468,310	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					1,468,310	
실 비	여비교통비					213,600	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 2부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				3,000	
	기 타 실비	사진 컷 x 1,000원				2,000	
	특별용역비					-	
	소 계					228,600	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩1,696,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				169,600		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩1,865,600		

총 청 지 사 장

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 김정환

건명: 주식회사 와이즈클래스아이
소유물건(2025타경1108)

평가서번호: 중 앙 082025-0224-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
대전광역시 서구 문예로 15 그랑수아빌딩 501호
(탄방동)
충청지사 : T) 042-365-0900 F) 365-0901
e-mail : jungang10@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지, 건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 신상훈

(인)

(주)중앙감정평가법인 충청지사장

오 춘 환

감정평가액	일십팔억육천이백구십팔만사천원정 (₩1,862,984,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김 정 환		감정평가목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 와이즈클래스아이		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.05	2025.02.24 ~2025.03.05	2025.03.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	492	토지	492	3,530,000	1,736,760,000
	건물	267.56	건물	267.56	-	126,224,000
			이	하	여	백
	합 계					₩1,862,984,000

심
사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 김고균

(인)

(토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1 가	대전광역시 중구 문창동	43-5	대	일반상업지역	492	492	3,530,000	1,736,760,000	
	"	43-5 위지상 제1호	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
	[도로명 주소] 대전광역시 중구 문창로 90번길 11			1층	131.14	131.14	500,000	65,570,000	1,500,000 x 15/45 관찰감가
				2층	98.64	98.64	500,000	49,320,000	1,500,000 x 15/45 관찰감가 누다락포함
				지하실 철근콘크리트조 슬래브지붕	37.78	37.78	300,000	11,334,000	900,000 x 15/45 관찰감가
	합 계							₩1,862,984,000 - 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 중구 문창동 소재 “인창교” 남서측 인근에 위하는 부동산(토지, 건물)으로서, 주식회사 와이즈클래스아이 소유물(2025타경 1108)에 대한 대전지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 05일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 02월 24일 ~ 2025년 03월 05일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건 건물은 건물의 구조 및 현상, 용도, 용재, 내구연한, 관리상태 및 이용상태 등을 참작하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 평가하였음.

다. 본건 건물 2층 누다락 등은 본건 건물에 포함하여 평가하였는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 라. 본건 토지는 토지이용계획확인서상 지구단위계획구역(2023.02.22, 문창동 42-4번지 일원 주거복합 지구 단위계획구역)으로 등재되어 있으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바라며, 자세한 사항은 관계기관(대전광역시청)에 재확인 하시기 바람.
- 마. 본건 토지상의 수목(향나무 등) 및 정원석 등은 타인소유(본건 건물에 거주하는 홍진화氏 소유주장)로 구두탐문 조사되어 감정평가 외 하였던 바, 경매 진행시 이에 대한 소유관계 및 일괄 경매여부 등을 반드시 재확인 하시기 바람.
- 바. 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 비협조 등으로 인하여 내부구조는 일반건축물대장상 기재 내용, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의거하여 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가 하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 반드시 재확인 하시기 바람.
- 사. 본건 토지 및 건물 등의 위치 및 지적경계 등은 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였는 바, 본건의 정확한 위치 및 면적, 경계확인 등은 필요시 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	문창동 43-5	492	대	주거용	일반상업	세로(가)	사다리형 평지	845,600	-
합계	-	492	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

소재지		대전광역시 중구 문창동 43-5 [도로명주소: 대전광역시 중구 문창로90번길 11]				
기호	구조	용도	연면적(㎡)	사정면적(㎡)	규모	사용승인일
2	벽돌조 슬래브지붕	주택	267.56	267.56	지하1층/ 지상2층	1974.10.19

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	대전광역시 충구 문창동 46-9	152	대	주상용	일반상업	소로각지	사다리 평지	969,400

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

[대전광역시 중구 상업지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025/01/01 ~ 2025/03/05	0.159	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.077 $(1 + 0.00077) * (1 + 0.00077 * 33/31)$ ≈ 1.00159

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인비교치

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	비고
1	0.95	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.912	표준지(A)
의견	비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 획지조건(접면도로의 상태) 등에서 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	경매	2024. 08.09	문창동 46-7	191	대	주상 기타	일반 상업	소로한면 사다리형	3,030,000	908,000
②	담보	2024. 03.15	문창동 38-3	1,302	대	상업용	일반 상업	세각(가) 사다리형	3,630,000	915,200
③	담보	2024. 03.04	문창동 43-1	820	대	상업용	일반 상업	세각(가) 사다리형	2,240,000	879,400
④	경매	2023. 07.04	문창동 37-10	324	대	주상용	일반 상업	중로각지 사다리형	4,250,000	1,224,000
⑤	담보	2023. 06.05	문창동 47-12	172	대	상업 나지	일반 상업	소로각지 가장형	4,610,000	966,000
⑥	민사 소송	2023. 08.10	문창동 38-5	232	대	상업 기타	일반 상업	세로(가) 세장형	5,500,000	907,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2023. 01.31	문창동 37	76	대	상업용	일반 상업	중로한면 부정형	4,533,298	1,126,000
비고	거래금액 : 350,000,000원 건물개요 : 목조, 주택, 46.35㎡(사용승인일:1957) 건물단가 : 950,000원/㎡ × 5/40(관찰감가) ≒ 118,000원/㎡ 토지단가 : (350,000,000원 - 118,000원/㎡ × 46.35㎡) ÷ 76㎡ ≒ 4,533,298원/㎡								
②	2024. 05.30	문창동 32-10	397	대	상업 나지	일반 상업	중로한면 사다리형	3,526,448	1,315,000
비고	거래금액 : 1,400,000,000원 토지단가 : 1,400,000,000원 ÷ 397㎡ ≒ 3,526,448원/㎡								

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
본건 인근 상업지역 대지	3,000,000 ~ 4,000,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

구분	대전광역시		중구	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 대지 평균 낙찰가율	59.76	26	68.99	3
최근 1년간 단독주택 평균 낙찰가율	72.00	62	76.63	13

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례④	4,250,000	1.00244	1.000	0.910	3,876,937	3.993
비교표준지 공시지가	(A)	969,400	1.00159	-	-	970,941	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례④>를 선정함.						
*2)시점수정	대전광역시 중구 상업지역 (2023.07.04 ~ 2025.03.05)						1.00244
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.910
의견	비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭) 등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.990

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	969,400	1.00159	1.00	0.912	3.990	3,533,139	3,530,000	표준지(A)

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	492	492	3,530,000	1,736,760,000	-
합 계	492	492	-	1,736,760,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2023. 01.31	문창동 37	76	대	상업용	일반 상업	중로한면 부정형	4,533,298	1,126,000
비고	거래금액 : 350,000,000원 건물개요 : 목조, 주택, 46.35㎡(사용승인일:1957) 건물단가 : 950,000원/㎡ × 5/40(관찰감가) ≒ 118,000원/㎡ 토지단가 : (350,000,000원 - 118,000원/㎡ × 46.35㎡) ÷ 76㎡ ≒ 4,533,298원/㎡								
②	2024. 05.30	문창동 32-10	397	대	상업 나지	일반 상업	중로한면 사다리형	3,526,448	1,315,000
비고	거래금액 : 1,400,000,000원 토지단가 : 1,400,000,000원 ÷ 397㎡ ≒ 3,526,448원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례<①>을 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 자가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률(%) (시점수정치)	비 고
①	대전광역시 중구 상업지역 (2023.01.31 ~ 2025.03.05)	0.149 (1.00149)	$(1 - 0.00118 * 1/31) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00014) * (1 - 0.00041) * (1 - 0.00039) * (1 + 0.00015) * (1 - 0.00008) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00268) * (1 - 0.00334) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00077 * 33/31) \approx 1.00149$

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

바. 개별요인 비교

본건 기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	①	0.86	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.783	-
의견	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭), 획지조건(면적) 등에서 열세함.								

※ 비교항목은 “Ⅲ.1.마 ” 참고

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1/①	4,533,298	1.00	1.00149	1.00	0.783	3,554,861	3,550,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	492	492	3,550,000	1,746,600,000	-
합 계	492	492	-	1,746,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,736,760,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,746,600,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	492	492	3,530,000	1,736,760,000	-
합 계	492	492	-	1,736,760,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,598,000	45 (40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	4	1,381,000	45 (40~50)
01-01-03-01	일반주택	치장벽돌조/박공지붕/시멘트기와	3	1,685,000	45 (40~50)
01-01-03-06	일반주택	치장벽돌조/박공지붕/아스팔트싱글	4	1,404,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가(원/㎡)	비고
2	1,2층	229.78	229.78	주택	벽돌조 슬래브지붕	1,500,000	-
	지1층	37.78	37.78	지하실	철근콘크리트조 슬래브지붕	900,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 난방설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	부대설비	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고

표준단가에 포함 평가하여 별도의 보정단가는 적용치 아니함.

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1,2층	1,500,000	-	1,500,000	-
	지1층	900,000	-	900,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1,2층	1974.10.19	1,500,000	45	50	30	15/45	500,000	500,000
	지1층	1974.10.19	900,000	45	50	30	15/45	300,000	300,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

※ 관찰감가를 병용함.

4. 건물가액의 결정

기호	구분	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
2	1층	131.14	131.14	500,000	65,570,000	-
	2층	98.64	98.64	500,000	49,320,000	-
	지1층	37.78	37.78	300,000	11,334,000	-
합계		267.56	267.56	-	126,224,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	492	492	3,530,000	1,736,760,000	-
건물	2	267.56	267.56	-	126,224,000	-
합 계					₩ 1,862,984,000.-	-

2. 결정의견

본건은 대전광역시 중구 문창동 소재 “인창교” 남서측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물)으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 문창동 소재 "인창교" 남서측 인근에 위치하며, 주위일원은 근린생활시설, 숙박시설, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경 등은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통사정 등은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 평탄한 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

남측으로 포장된 세로를 이용중임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

「토지이용계획확인서」상 일반상업지역(2018-06-18), 방화지구, 지구단위계획구역(2023-02-22)(문창동 42-4번지 일원 주거복합 지구단위계획구역), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

6. 제시목록 외의 물건

본건 지상에 타인소유(본건 건물에 거주하는 홍진화氏 소유주장)로 구두탐문 조사되는 수목(향나무 등) 및 정원석 등이 소재함.

7. 공부와의 차이

없음.

토지평가요항표

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

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상임.

건물평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 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):벽돌조 슬래브지붕 지하1층/지상2층 건물로서,
·외 벽 : 외장석재 및 치장벽돌 등 마감
·내 벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감
·바닥 : 장판지 및 일부 타일 등 마감
·창호 : 새시창호 등 마감임.

2. 이용상태

기호(2):주택으로 이용중임.

3. 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 유류보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

없음.

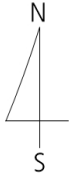
5. 공부와의 차이

없음.

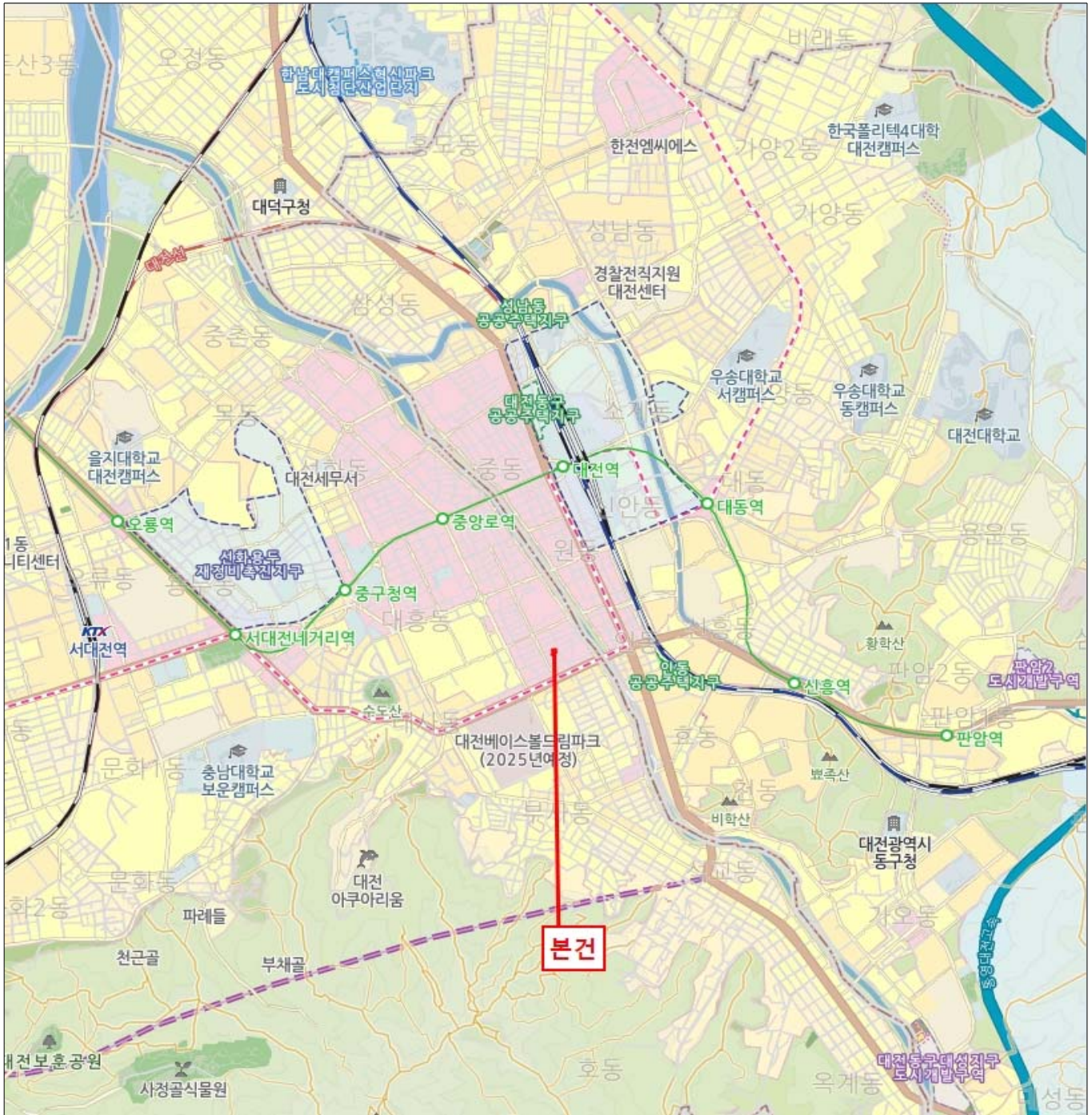
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

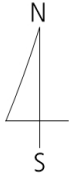
광역 위치도



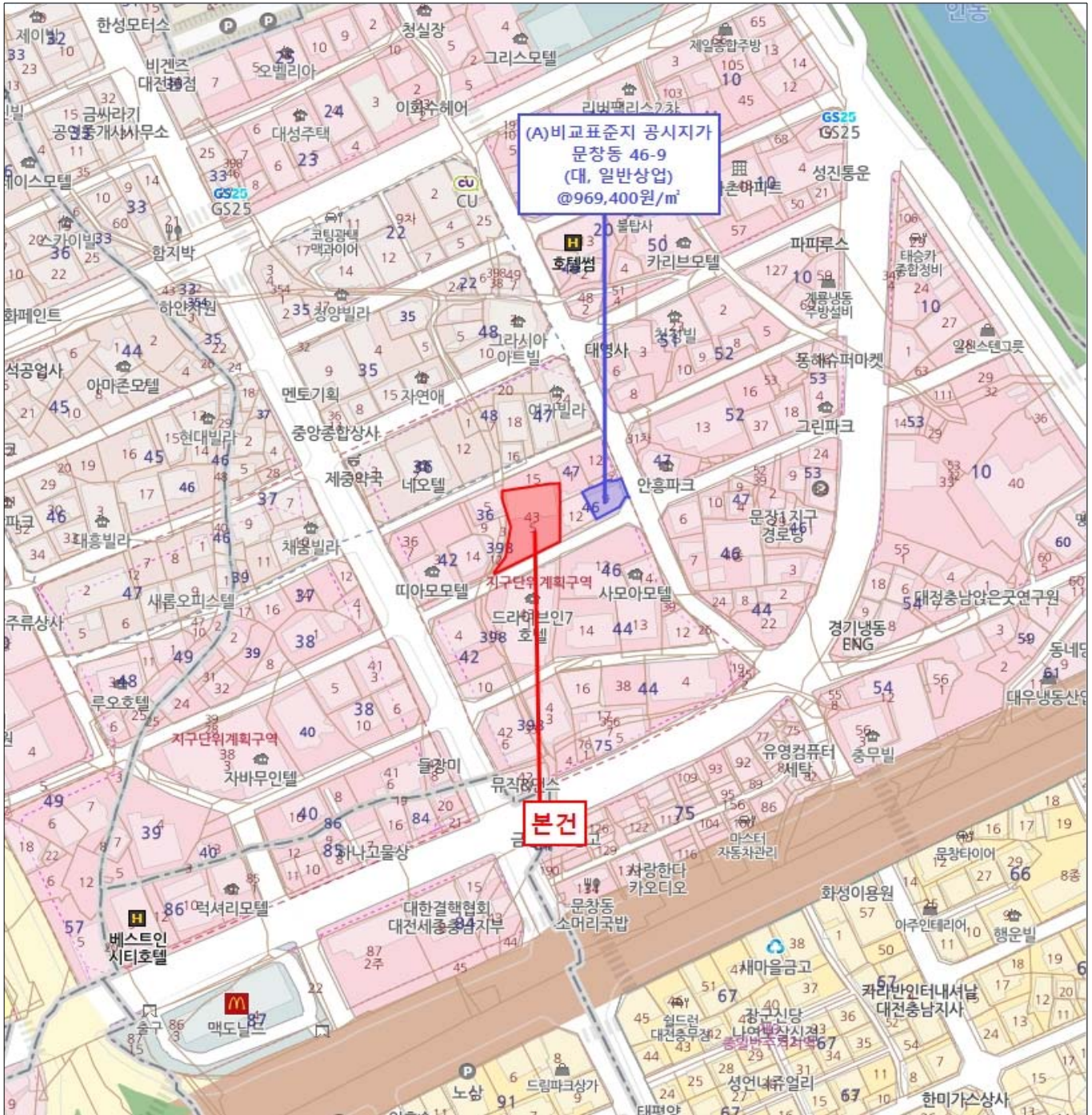
소재지	대전광역시 중구 문창동 43-5
-----	-------------------



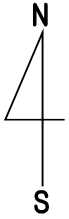
상세위치도



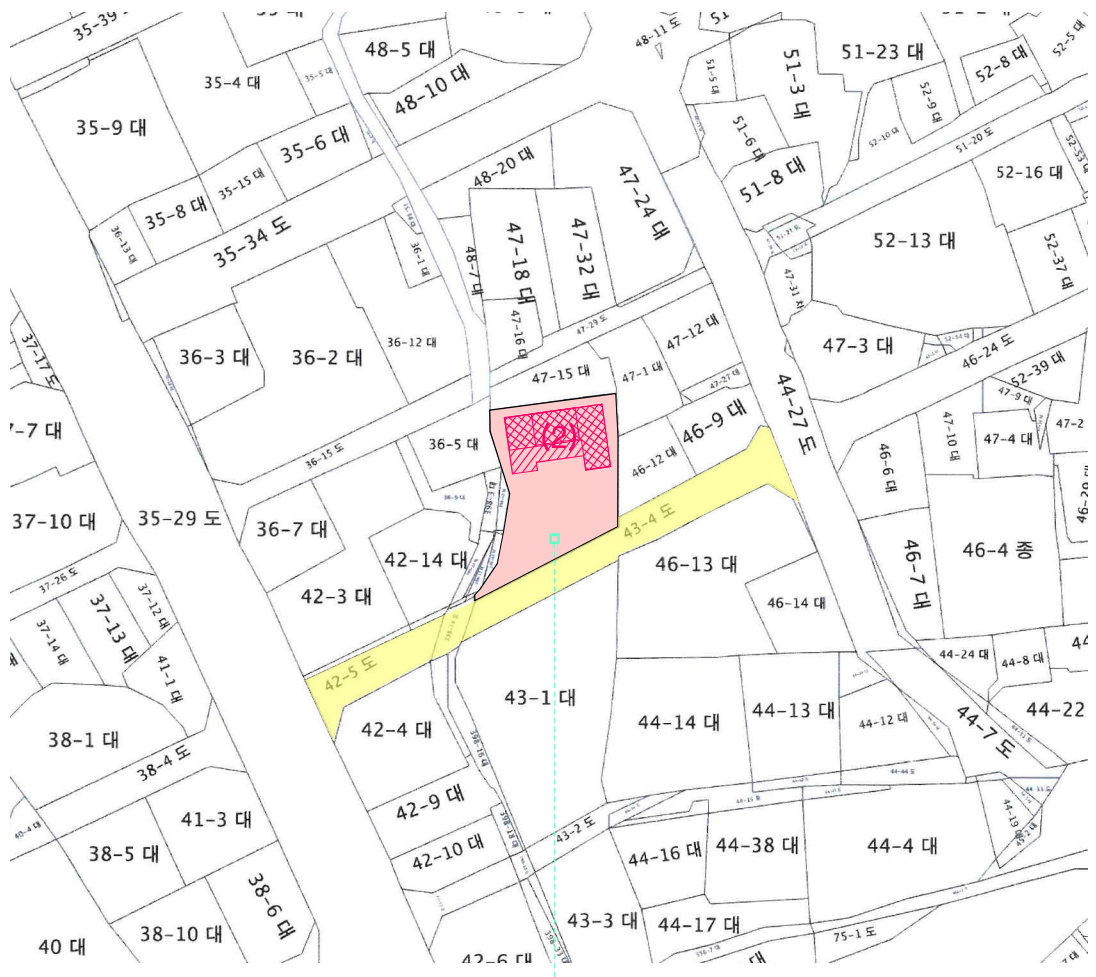
소재지	대전광역시 중구 문창동 43-5
-----	-------------------



지 적 개 황 도

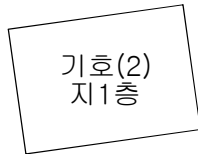
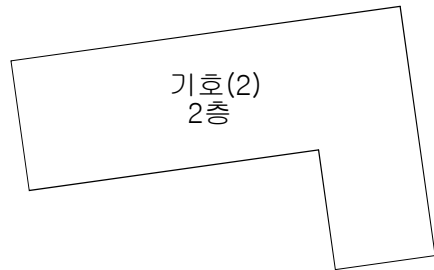
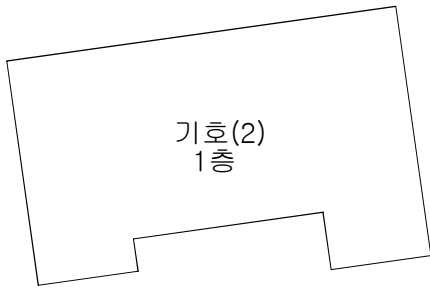
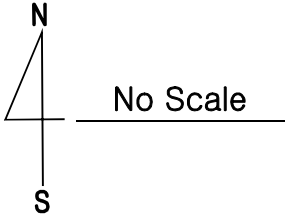


S = 1/1200



(1) 43-5

건물개황도



사진용지



기호(1) 전경



기호(1) 전경

사진용지



기호(1) 전경



기호(1) 전경

사진용지



기호(1) 전경



기호(1) 전경

사진용지



기호(2) 전경



기호(2) 전경

사진용지



기호(2) 전경



기호(2) 전경

사진용지



수목 및 정원석(타인(홍진화氏)소유 주장)



수목 및 정원석(타인(홍진화氏)소유 주장)