

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------|
| 건명 | 윤은정 소유물건 (2025타경3929) |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 김수경 |
| 감정서번호 | 12-251107-201 |

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.

(주)감정평가법인 태백 대전충남지사

우)31090 충청남도 천안시 서북구 오성8길 19, 2층(두정동)

TEL. 041-578-4959 FAX. 041-902-4960

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

박 광 민

(인)

(주)감정평가법인 태백 대전충남지사 지사장 김건욱

(서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--|---------------------------|-------------|---------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 구억삼천이백삼십칠만일천이백원정 (₩932,371,200.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 김수경 | | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대전지방법원 경매4계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 윤은정 (2025타경3929) | | 감정평가 조 건 | - | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | |
| 채무자 | - | | 2025.11.13 | 2025.11.10 ~ 2025.11.13 | 2025.11.13 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종 류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종 류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 168 | 토지 | 168 | 2,900,000 | 487,200,000 |
| | 건물 | 251.76 | 건물 | 251.76 | - | 445,171,200 |
| | | 이 하 여 백 | | | | |
| | 합 계 | | | | | ₩932,371,200 |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심 사 자 : 감정평가사 | | | | (인) | |
| | 최 현 석 | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 등

가. 평가목적

본건은 대전광역시 유성구 원신흥동 소재 '대전체육중.고등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 대전지방법원의 경매목적 감정평가임.

나. 대상물건의 개요

- 토지

| 대전광역시 유성구 원신흥동 | | | | | | | | |
|----------------|----|-------|---------------------|----|------------|------|-----------|-------------------------------------|
| | 기호 | 지번 | 면적(m ²) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 형상및 지세 | 개별공시지가 (2025년,원/m ²) |
| 토지 | 1 | 544-5 | 168.0 | 대 | 주상용 건부지 | 1종일주 | 세장형 평지 | 1,405,000 |
| | 합 | 계 | 168.0 | | | - | | |

- 건물

| | 기호 | 주구조 / 지붕 | 주 용 도 | 층 | 면적(m ²) | 사용승인일 |
|----|----|------------------------|--------------------------|----|---------------------|------------|
| 건물 | 2 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 제1종근린생활시설 (휴게음식점,계단실) | 1층 | 92.25 | 2015.10.23 |
| | | | 다가구주택 | 2층 | 83.87 | |
| | | | 다가구주택 | 3층 | 75.64 | |
| | 합 | 계 | | | 251.76 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법령·고시 및 감정평가 일반이론 등에 의거하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가지 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일자인 2025년 11월 13일로 결정하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 11월 10일 부터 2025년 11월 13일까지 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동 규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

다. 본건 감정평가지 적용한 감정평가방법

1) 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)에서는 “토지를 감정평가할 때에 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다”라고 규정하고 있으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에서는 “건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다”라고 규정하고 있음.

2) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 아니함. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식의 의하여 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 본건 토지의 위치확인은 '지적도 및 현장조사시 목측'에 의한 것으로 정확한 경계 확인은 측량을 요하니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 현장조사시 관계인 폐문부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 탐문조사 및 건축물현황도, 평가사례 등을 참고하여 기재하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(2) 건축면적에는 미포함된 2,3층 소재 '발코니(확장발코니)' 및 3층과 연결된 '누다락', '계단실' 등이 소재하나, 건축물현황도를 볼 때 이는 본건 건물과 일체로 사용승인된 건물로 확인되는 바, 구조, 면적, 시공 및 관리상태 등을 고려하여 본건 건물가격에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 기호(2) 건물 옥상에는 별첨 '사진용지'와 같이 '천막창고'가 소재하나, 철거가 용이하여 이를 평가에서 제외하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건에는 별첨 '사진용지'와 같이 '데크시설'이 소재하는 바, 이를 건물가격에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법을 적용함.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025.01.01]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가(원/m ²) |
|----|----------------|----|---------------------|----------|----------|----------|-----------|-------------------------|
| A | 원신흥동 543-11 | 대 | 218.8 | 단독주택 | 1종일주 | 소로한면 | 정방형 평지 | 1,420,000 |

2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항에 따라, 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역내 표준지인 상기 비교표준지 <A>을(를) 선정하였음.

다. 시점수정

시점수정은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 최종고시된 월의 지가변동률을 연장적용, 이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<표준지 A>

대전광역시 유성구 [기간: 2025.01.01 ~ 2025.11.13]

| 지 가 변 동 률 | | 비 고 |
|-------------------------|---------|--|
| 기 간 | 주거지역(%) | |
| 2025.01.01 ~ 2025.09.30 | 0.799 | 2025년 09월 누계 |
| 2025.09.01 ~ 2025.09.30 | 0.232 | 2025년 09월 |
| 2025.01.01 ~ 2025.11.13 | 1.142 | $(1 + 0.00799) * (1 + 0.00232 * 44/30)$ = 1.01142 |

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

마. 개별요인 비교

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교항목

<주택지대>

| 조건 | 항목 | 세항목 |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 인근 상가와와의 접근성 | 인근 상가와와의 거리 및 편의성 |
| | 교통의 접근성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | | 대중교통의 유형과 노선 |
| 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | |
| 환경 조건 | 자연환경 | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 |
| 특별고압선 등과의 거리 | | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적, 접면 너비 및 깊이, 형상 |
| | 방위,고저 등 | 방위, 고저 (경사지 등) |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 |
| | 토지이용상황 | 토지이용상황 등 |
| | 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<상업지대>

| 조건 | 항목 | 세항목 |
|--------|--------------------|---------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 공공시설의 접근성 | 상업지역 중심의 접근성 |
| | | 공공시설의 접근성 (관공서 등) |
| | 교통의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 |
| | | 주차시설의 양부 |
| | | 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등) |
| 환경 조건 | 고객의 유동성 | 고객의 유동성 및 적합성 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적, 접면 너비 및 깊이, 형상 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저 (경사지 등) |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 |
| | 토지이용상황 | 토지이용상황에 따른 수익의 차이 |
| | 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 |
| | | 용적제한, 고도제한 |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

| 비교 표준지 | 본건 기호 | 조 건 | | | | | | 개별요인 비교치 |
|--------|-------|-----------------------|-------|-----------|-------|--------|-------|----------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| A | 1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 비교내역 | | 본건은 비교표준지 대비 대체로 유사함. | | | | | | |

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례“2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 인근 평가사례 등

① 인근 유사용도 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 면적(㎡) | 용도지역 | 토지단가(원/㎡) | 평가 목적 | 기준 시점 | 비고 |
|----|-------------|----|-------|------|-----------|-------|------------|----|
| #가 | 원신흥동 000-0 | 대 | 207.8 | 1종일주 | 3,072,000 | 법원 경매 | 2025.08.17 | - |
| #나 | 원신흥동 000-00 | 대 | 336.8 | 1종일주 | 2,860,000 | 법원 경매 | 2024.12.17 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 면적(m ²) | 용도 지역 | 토지단가 (원/m ²) | 거래가격(원) | 거래 시점 | 비고 |
|----|---------------|---|-------------------------|----------|-----------------------------|---------------|----------------|----|
| #1 | 원신흥동 000-0 | 대 | 토지: 260.3 건물: 390.02 | 1종일주 | 2,703,862 | 1,350,000,000 | 2021. 05.21 | - |
| | 의견 | <p><토지·건물배분가격산출> 철근콘크리트구조 기타지붕 4층 근생 및 다가구주택, 사용승인일 2015.08.07</p> <p>1) 재조달원가산정 1층 근린생활시설 : 1,400,000원/m² * 45 / 50 = 1,260,000원/m² 2~4층 다가구주택 : 1,900,000원/m² * 45 / 50 = 1,710,000원/m²</p> <p>2) 건물가격 1층 근린생활시설 : 1,260,000원/m² * 46.11m² = 58,098,600원 2~4층 다가구주택 : 1,710,000원/m² * 343.91m² = 588,086,100원 건물가격 합계 : 646,184,700원</p> <p>3) 토지단가 : (1,350,000,000,000원 - 646,184,700원) / 260.3m² = 2,703,862원/m²</p> | | | | | | |

※ 사례(#1)은 3년 이전 거래사례이나, 위치적·물적 유사성이 인정되어 비교사례로 선정하였음.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 산식

평가(거래)사례기준 표준지가격 : 평가(거래)사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

표준지가격 : 표준지가격 x 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치

< 표준지A & 평가(거래)사례 #가 >

| 기준 | 금액 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정가격 (원/㎡) | 산정 격차율 | 적용 격차율 |
|---------------------------|-------------|---------|-------|-------|---------------|-----------|-----------|
| 평가사례 (거래사례)기준 표준지가격 | 3,072,000 | 1.00593 | 1.000 | 0.941 | 2,907,894 | 2.025 | 2.02 |
| 표준지 가격 | 1,420,000 | 1.01142 | - | - | 1,436,216 | | |

- ※ 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 평가(거래)사례인 < #가 > 을(를) 선정함.
- ※ 시점수정: 대전광역시 유성구 주거지역(2025.08.17 ~ 2025.11.13) 자가변동률(1.00593)
- ※ 지역요인: 평가(거래)사례와 표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)
- ※ 개별요인: 평가(거래)사례와 표준지의 개별요인 격차율은 다음과 같음.

| 항목 | 가로 | 접근 | 환경(자연) | 획지 | 행정적 | 기타 | 격차율 |
|--------------------|--|------|--------|------|------|------|-------|
| 표준지/평가사례 (거래사례) | 0.97 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.941 |
| 비교내역 | 표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 구조 및 상태 등), 접근조건(교통의 접근성 등)에서 열세한 것으로 판단됨. | | | | | | |

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정은 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 상기 참고자료 및 대상 토지 및 인근지역의 정상 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적절한 평가를 위해 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

| | | |
|----------------|---|------|
| 그 밖의 요인 보정치 결정 | A | 2.02 |
|----------------|---|------|

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지 단가의 결정

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 지가 변동률 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가(원/㎡) | 적용단가(원/㎡) |
|----|---------------|-----------|----------|----------|------------|-----------|-----------|
| 1 | 1,420,000 | 1.01142 | 1.000 | 1.000 | 2.02 | 2,901,157 | 2,900,000 |

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 기호 | 적용단가(원/㎡) | 면적(㎡) | 금액(원) |
|-----|-----------|-------|-------------|
| 1 | 2,900,000 | 168.0 | 487,200,000 |
| 합 계 | | | 487,200,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 거래사례 선정

1) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

| 기호 | 소재지 지번 | 지목 | 면적(m ²) | 용도 지역 | 토지단가 (원/m ²) | 거래가격(원) | 거래 시점 | 비고 |
|----|---------------|--|-------------------------|----------|-----------------------------|---------------|----------------|----|
| #1 | 원신흥동 000-0 | 대 | 토지: 260.3 건물: 390.02 | 1종일주 | 2,703,862 | 1,350,000,000 | 2021. 05.21 | - |
| | 의견 | <토지·건물배분가격산출> 철근콘크리트구조 기타지붕 4층 근생 및 다가구주택, 사용승인일 2015.08.07 1) 재조달원가산정 1층 근린생활시설 : 1,400,000원/m ² * 45 / 50 = 1,260,000원/m ² 2~4층 다가구주택 : 1,900,000원/m ² * 45 / 50 = 1,710,000원/m ² 2) 건물가격 1층 근린생활시설 : 1,260,000원/m ² * 46.11m ² = 58,098,600원 2~4층 다가구주택 : 1,710,000원/m ² * 343.91m ² = 588,086,100원 건물가격 합계 : 646,184,700원 3) 토지단가 : (1,350,000,000,000원 - 646,184,700원) / 260.3m ² = 2,703,862원/m ² | | | | | | |

※ 사례(#1)은 3년 이전 거래사례이나, 위치적·물적 유사성이 인정되어 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 선정

본건과 인근지역에 위치하며 대상물건과 위치적·물적 유사성 등 제반 가치형성요인이 같거나 비슷한 '거래사례 #1'을(를) 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정을 요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

<기호 #1>

대전광역시 유성구 (기간: 2021.05.21 ~ 2025.11.13)

| 지 가 변 동 률 | | 비 고 |
|-------------------------|---------|---|
| 기 간 | 주거지역(%) | |
| 2021.05.21 ~ 2025.11.13 | 10.199 | $(1 + 0.00417 * 11/31) * (1 + 0.00391) * (1 + 0.00553) * (1 + 0.00498) * (1 + 0.00568) * (1 + 0.00527) * (1 + 0.00445) * (1 + 0.00507) * (1 + 0.02937) * (1 + 0.00679) * (1 + 0.01386) * (1 + 0.00799) * (1 + 0.00232 * 44/30) \approx 1.10199$ |

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

평가대상 토지 및 거래사례의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교항목(위 비교항목 참고)

2) 개별요인 비교치

| 사례 | 본건 기호 | 조 건 | | | | | | 개별요인 비교치 |
|------|----------|------------------------------------|----------|--------------|----------|-----------|----------|----------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| #1 | 1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 비교내역 | | 본건은 비교사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함. | | | | | | |

사. 토지 단가의 결정

| 기호 | 거래사례 단가(원/m ²) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가(원/m ²) | 적용단가(원/m ²) |
|----|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|-------------------------|-------------------------|
| 1 | 2,703,862 | 1.000 | 1.10199 | 1.000 | 0.980 | 2,920,036 | 2,920,000 |

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 적용단가(원/m ²) | 면적(m ²) | 금액(원) |
|-----|-------------------------|---------------------|-------------|
| 1 | 2,920,000 | 168.0 | 490,560,000 |
| 합 계 | | | 490,560,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 개요

본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 참고가격 (건물신축 표준단가)

[출처: 한국부동산연구원 2024년]

| 분류번호 | 용도 | 구 조 | 급수 | 내용 연수 | 표준단가(원/㎡) | 비고 |
|---------|---------|-------------------------|----|---------------|-----------|----|
| 3-1-5-9 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조/평지붕 | 3 | 50 (45~55) | 1,362,000 | - |
| 1-5-5-6 | 다가구주택 | 철근콘크리트조/박공지붕/ 아스팔트싱글 | 3 | 50 (45~55) | 1,764,000 | - |

나. 재조달원가의 산정

표준단가는 상기와 같으나 본 건물의 신축년도, 마감재, 관리상태, 층고 등 표준건물과의 개별 격차 등의 제반사항을 종합적으로 고려하여 본건에 적용할 표준단가 및 재조달원가를 결정하였음.

| 기호 | 층 | 용도 | 표준단가(원/㎡) | 보정단가(원/㎡) | 재조달원가(원/㎡) |
|----|------|------------------------|-----------|-----------|------------|
| 2 | 1층 | 제2종근린생활시설 (소매점,계단실) | 1,450,000 | 포함평가 | 1,450,000 |
| | 2~3층 | 다가구주택 | 2,650,000 | 포함평가 | 2,650,000 |

※ 부대설비 보정단가: 위생 및 급·배수, 난방, 전기, 소방, 확장бал코니, 누다락, 기타설비 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 적용단가

| 기호 | 층 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용 연수 | 경과연수 | | 잔존 가치율 | 산출단가(원/㎡) | 적용단가(원/㎡) |
|----|------|----------------|----------|------|----|-----------|-----------|-----------|
| | | | | 실제 | 유효 | | | |
| 2 | 1층 | 1,450,000 | 50 | 10 | 10 | 40/50 | 1,160,000 | 1,160,000 |
| | 2,3층 | 2,650,000 | 50 | 10 | 10 | 40/50 | 2,120,000 | 2,120,000 |

※ 사용승인일: 2015.10.23

4. 건물 감정평가액의 결정

| 기호 | 층 | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원) |
|---------------------|------|--------|-----------|--------------------|
| 2 | 1층 | 92.25 | 1,160,000 | 107,010,000 |
| | 2,3층 | 159.51 | 2,120,000 | 338,161,200 |
| 건물 감정평가액의 결정 | | | | 445,171,200 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

가. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

1) 토지

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

| 기 호 | 구 분 | 단가(원/m ²) | 면적(m ²) | 금액(원) |
|---------------------|------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| 1 | 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 2,900,000 | 168.0 | 487,200,000 |
| | 거래사례비교법에 의한 시산가액 | 2,920,000 | | 490,560,000 |
| 토지 감정평가액의 결정 | | | | 487,200,000 |

2) 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법'으로 평가하였음.

| 기 호 | 구분 | 면적(m ²) | 건물단가(원/m ²) | 건물가액(원) |
|---------------------|------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| 2 | 1층 | 92.25 | 1,160,000 | 107,010,000 |
| | 2,3층 | 159.51 | 2,120,000 | 338,161,200 |
| 건물 감정평가액의 결정 | | | | 445,171,200 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가액의 결정

| 구 분 | 금액(원) |
|-----|-------------|
| 토 지 | 487,200,000 |
| 건 물 | 445,171,200 |
| 합 계 | 932,371,200 |

※ 세부내역은 후첨 "토지·건물 감정평가명세표" 참조

2. 감정평가액의 결정 의견

본 평가는 경매목적의 감정평가로서, 본건 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 가격동향, 시장상황 등을 고려하여 적정하다고 판단 되는 바, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 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 유성구 원신흥동 | 544-5 | 대 | 제1종일반 주거지역 | 168 | 168 | 2,900,000 | 487,200,000 | |
| 2 | 대전광역시 유성구 원신흥동 [도로명주소] 대전광역시 유성구 원신흥남로 42번길 27-9 | 544-5 위 지상 | 단독주택 | 철근콘트리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 3층 1층 2층 3층 | | | | | |
| | | | | | 92.25 | 92.25 | 1,160,000 | 107,010,000 | 1,450,000 x 40/50 |
| | | | | | 83.87 | 159.51 | 2,120,000 | 338,161,200 | 2,650,000 x 40/50, (공부면적에 서 제외된 확장발코니, 누다락 포함) |
| | | | | | 75.64 | | | | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩932,371,200.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

토지감정평가요항표

| | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 유성구 원신흥동 소재 '대전체육중.고등학교' 서측 인근에 위치하고, 주위는 단독주택 및 다가구주택, 근린생활시설, 아파트단지, 학교 등으로 형성되어 있는 주거지대로서, 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통환경은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 평지인 토지로서, 현황 '주상용 건부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 8M내외의 포장도로를 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(도안택지개발사업지구(1단계)), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-08-21)(홍도초등학교(병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서남2고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(체육고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타: 없음.

건물감정평가요항표

| | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 3층 건물으로서,
(사용승인일: 2015.10.23)

외벽: 석재, 벽돌치장쌓기, 징크판넬, 드라이비트 등 마감,
내벽: 내부인테리어, 벽지, 타일 등 마감,
바닥: 1층 에폭시, 타일 등 마감.
창호: 샷시창호 등 마감임.

(2) 이용상태

기호(2) 1층: 공부상 '제1종근린생활시설(휴게음식점,계단실)'로서, 현황 '공실' 상태임.
2층: 현황 '다가구주택(2가구)'으로 이용중임.
3층: 현황 '다가구주택(2층 1가구의 상층이며, 3층 내부계단과 연결된 '누다락'이 소재))'
으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 위생설비, 난방설비 등 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

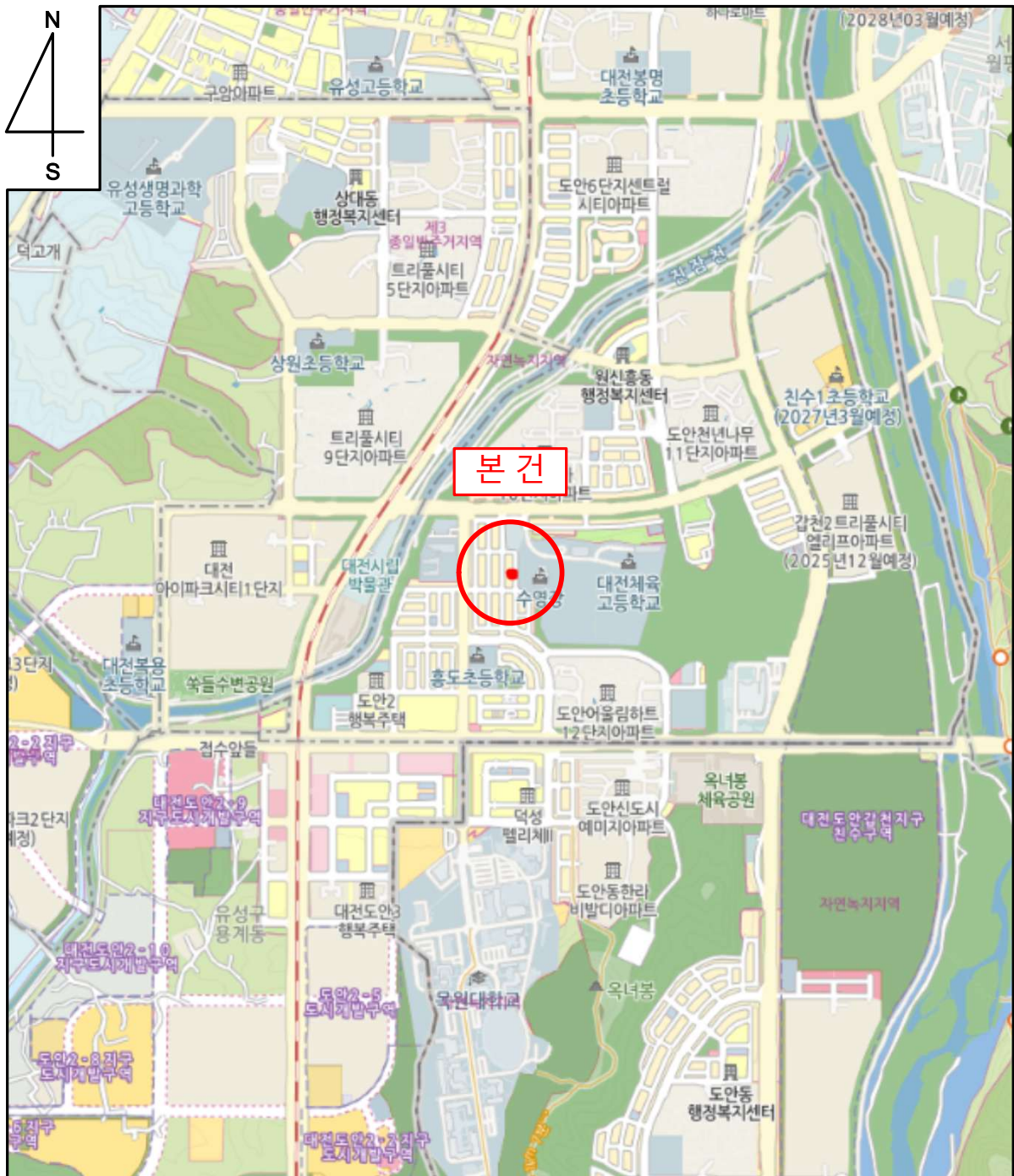
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타: 없음.

광역위치도

소재지

대전광역시 유성구 원신흥동 544-5 번지



상세위치도

| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 대전광역시 유성구 원신흥동 544-5 번지 |
|-----|-------------------------|



본 건 ●

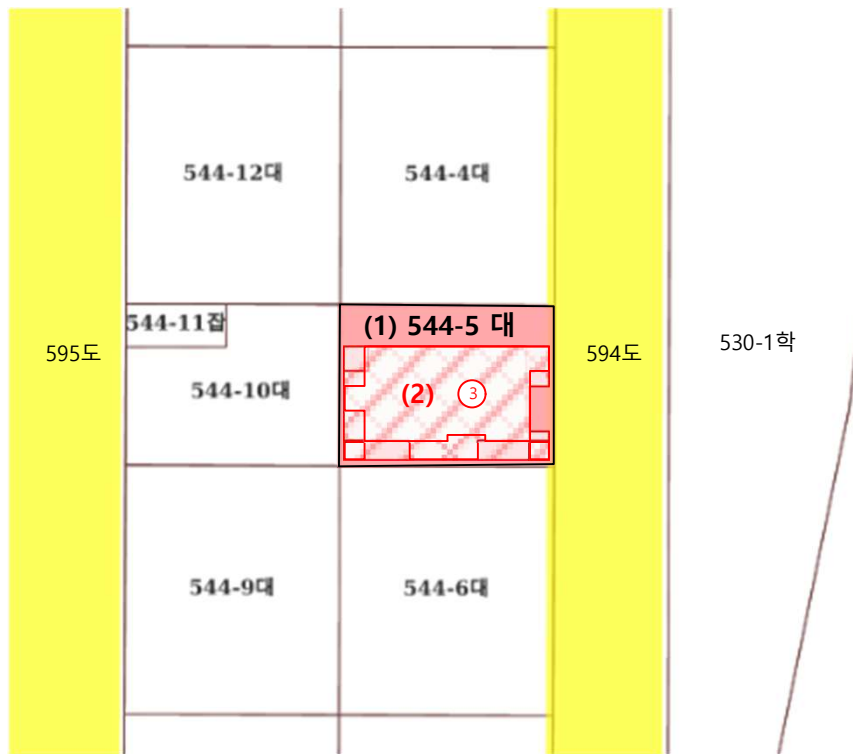
공시지가 ●

평가사레 ●

거래사레 ●

지적 및 건물 개황도

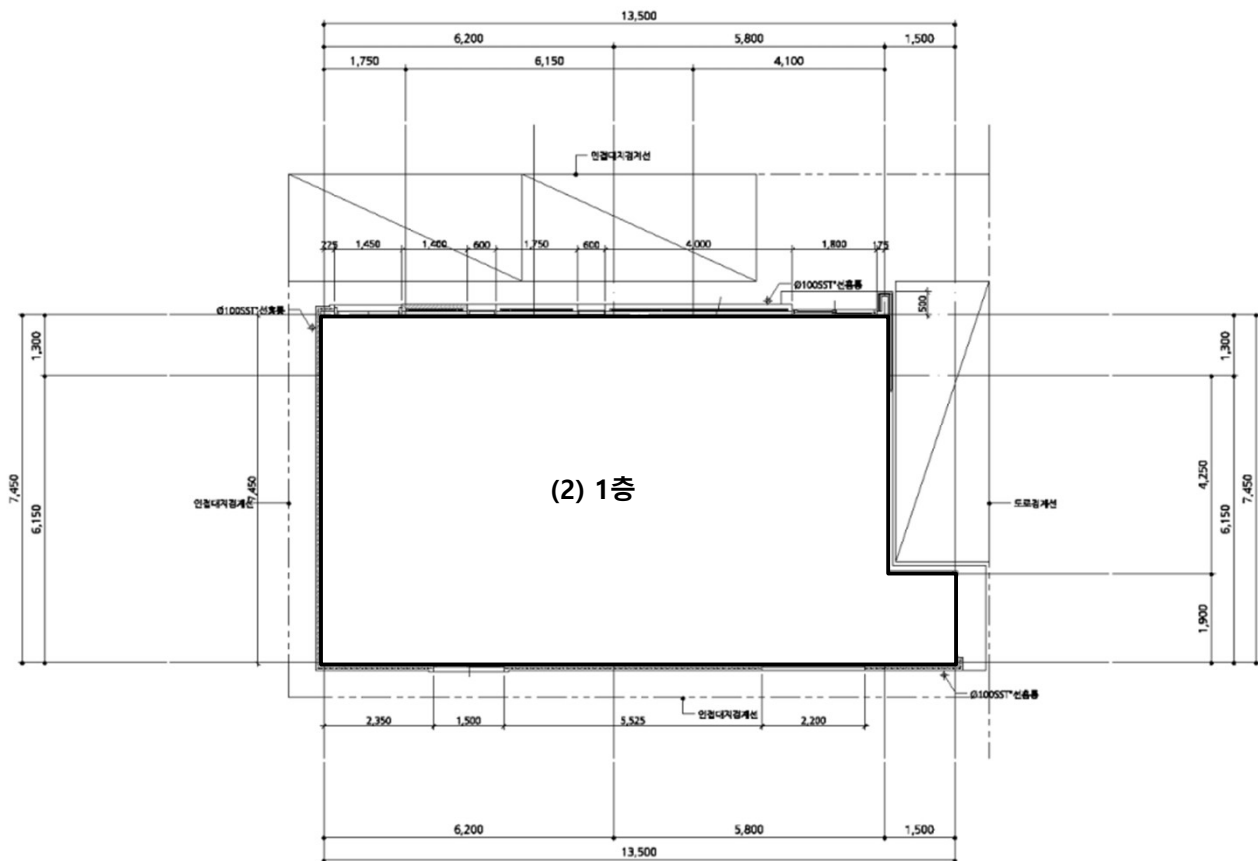
S : 1/500



| | | | |
|----|--------|---------|----------|
| 범례 | 평가대상토지 | 용도지역구분선 | 평가건물3층이상 |
| | 도로선 | 평가건물1층 | 평가제외건물 |
| | 도시계획선 | 평가건물2층 | 제시외건물 |

지적 및 건물 개황도

S : No Scale

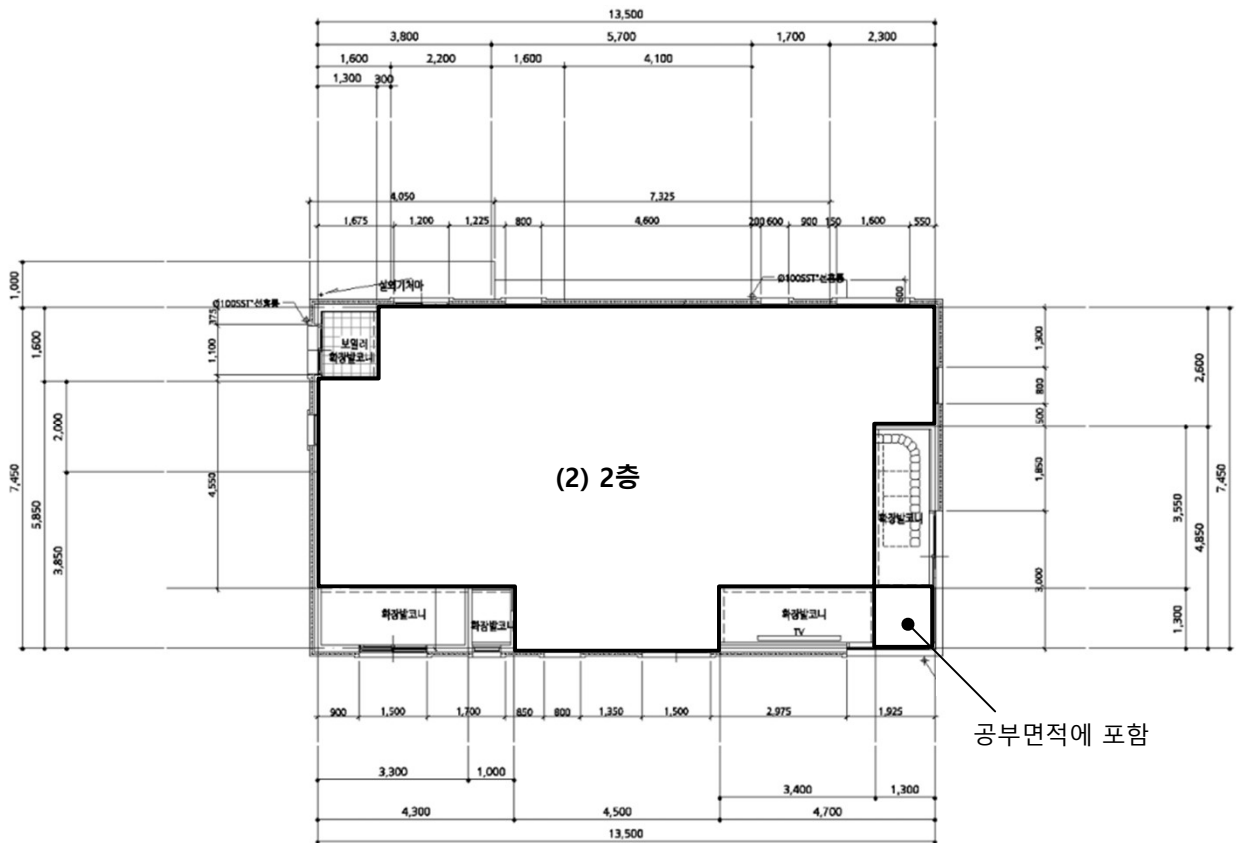


[면적산출근거]

기호(2) 1층 : 공부면적 92.25㎡

지적 및 건물 개황도

S : No Scale

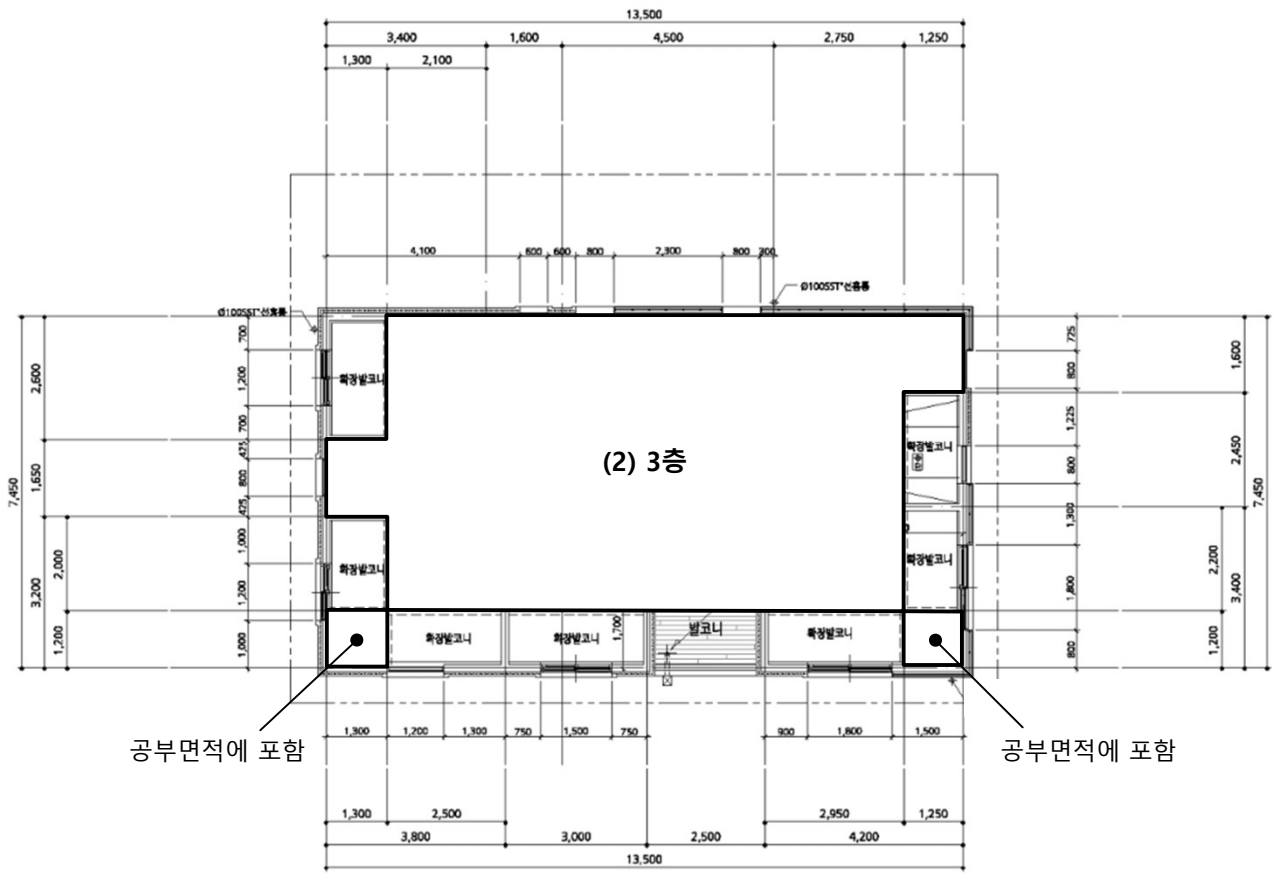


[면적산출근거]

기호(2) 2층 : 공부면적 83.87㎡

지적 및 건물 개황도

S : No Scale



[면적산출근거]

기호(2) 3층 : 공부면적 75.64㎡





(1,2) -



(1,2) -



(2) -



(2) -



(2) 1



(2)