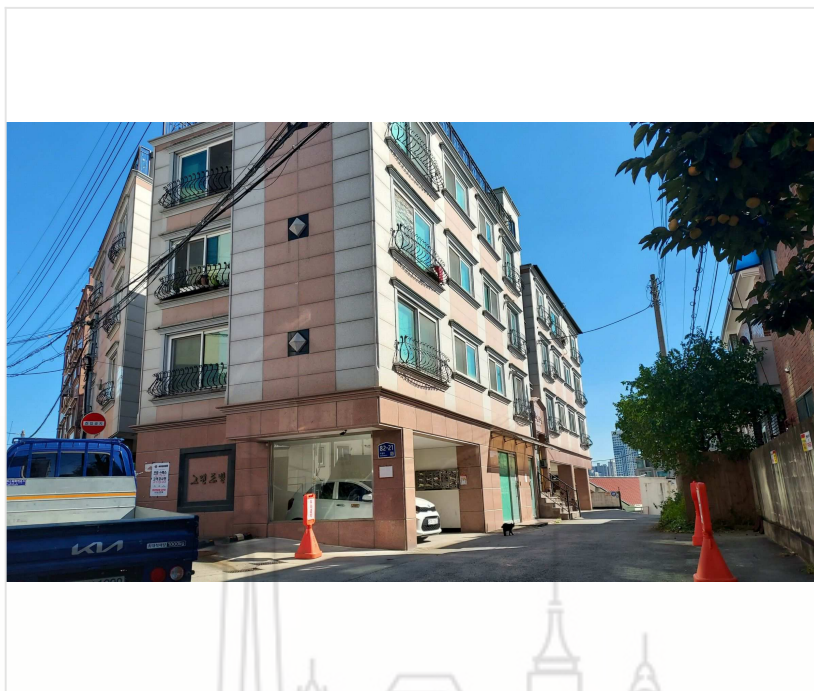


감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
건명	남성현 소유물건 (2025타경503574)
감정서번호	unam251021-0001



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.

우남감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

송인준

송인준

(인)

감정평가액	일십삼억사천구백오십칠만이천사백원정(₩1,349,572,400.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	남성현 (2025타경503574)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.04	2025.10.21 ~ 2025.11.04	2025. 11. 07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	413.2	토지	413.2	-	754,737,600
	건물	487.81	건물	487.81	-	526,834,800
	제시외건물	(85)	제시외건물	(85)	-	68,000,000
합계						₩1,349,572,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 괴정동 65-17 외 에 위치하는 부동산으로서 대전지방법원의 경매(임의) 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

일련 번호	소 재 지	면적(㎡)	지 목	주된 이용 상황	용도지역	비고
1	대전광역시 서구 괴정동 65-17	325.4	대	다가구주택	1종일주	
3	대전광역시 서구 괴정동 65-52	87.8	도로	도로	1종일주	
합 계		413.2				

나. 건물

일련 번호	용 도	구 조	면적	규모	사용승인일자
2	다가구주택및 근린생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	487.81	지상4층	2011.06.16
합 계			487.81		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 04일 입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 감정평가 대상은 2025년 10월 21일 ~ 2025년 11월 04일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가의 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

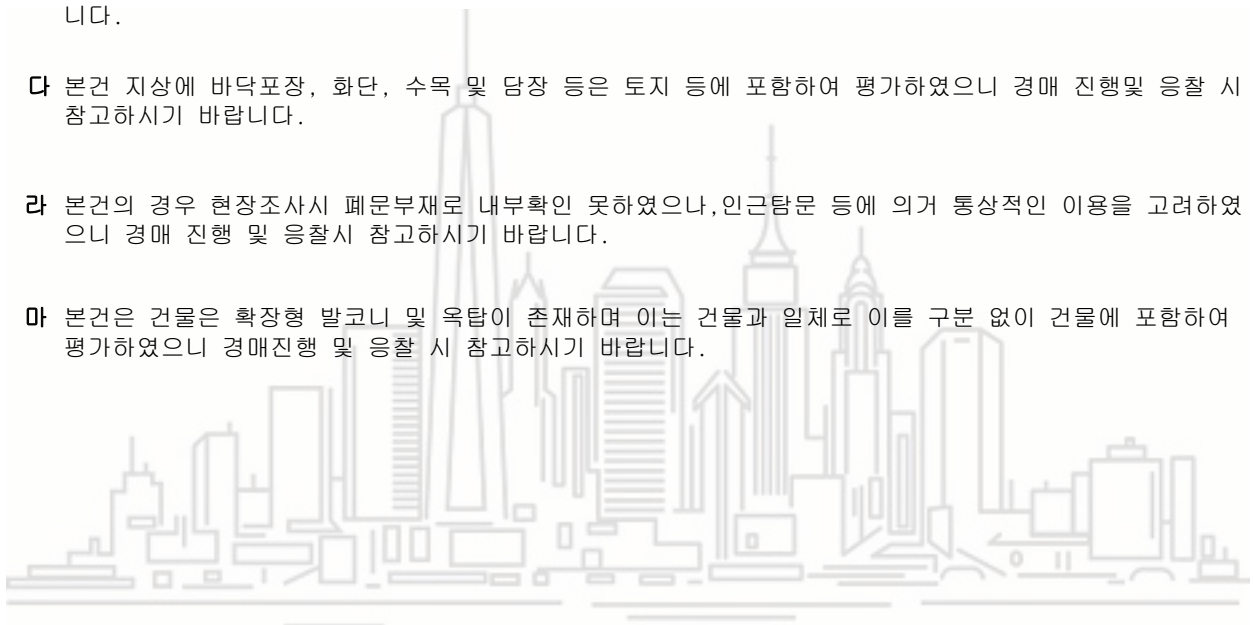
가 감정평가 대상 물건의 소재지, 지목, 면적 등의 표기는 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등을 기준하여 감정평가 하였습니다.

나 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

다 본건 지상에 바닥포장, 화단, 수목 및 담장 등은 토지 등에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

라 본건의 경우 현장조사시 폐문부재로 내부확인 못하였으나, 인근탐문 등에 의거 통상적인 이용을 고려하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

마 본건은 건물은 확장형 발코니 및 옥탑이 존재하며 이는 건물과 일체로 이를 구분 없이 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

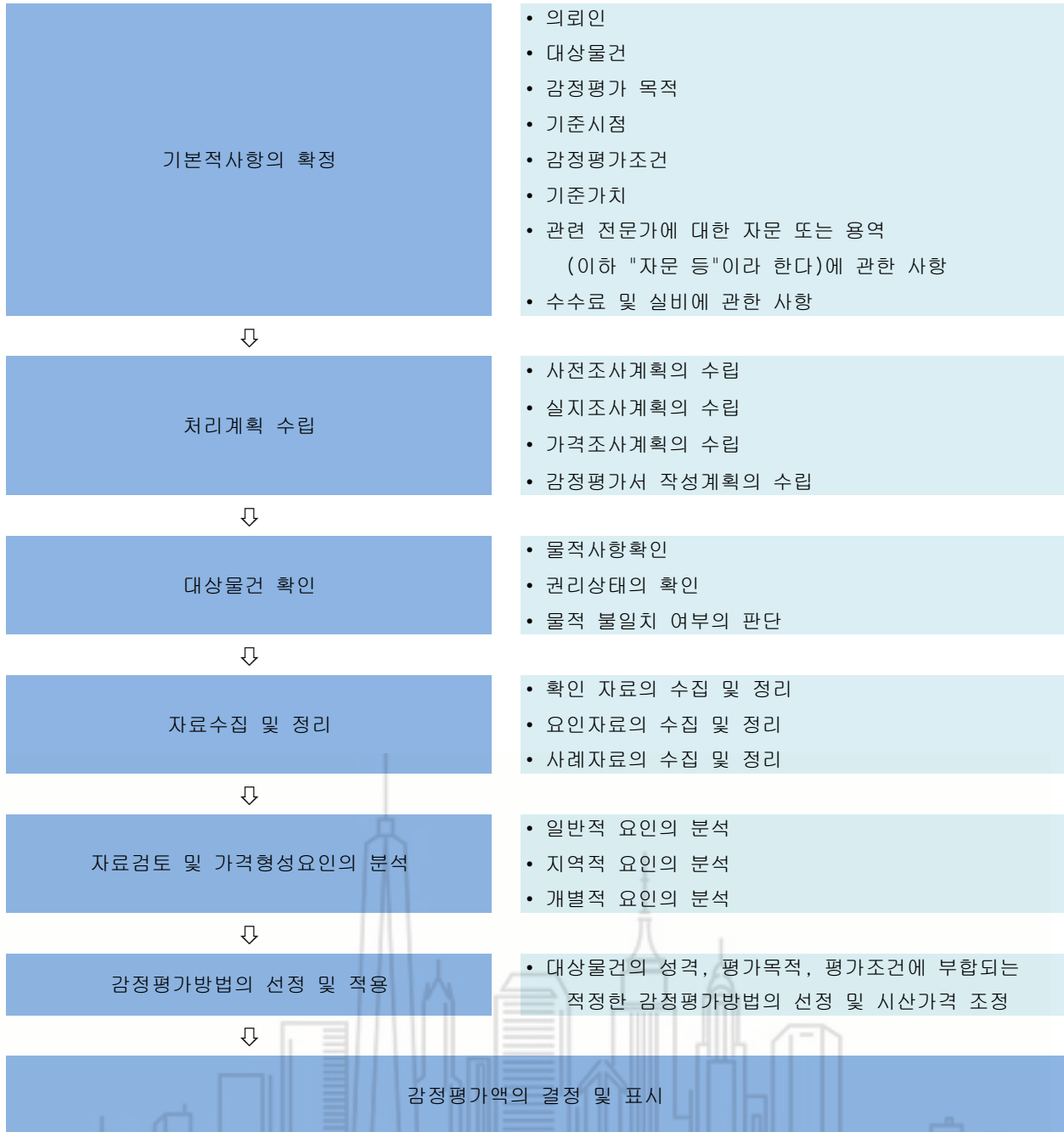
- 1) 본 토지의 감정평가에 있어서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 감정평가 하여 감정평가액을 결정하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.
- 2) 본 건물의 감정평가에 있어서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 “원가법”을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가 보고서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

비교 사례	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	괴정동 7*-**	대	1종일주	2,507,836	2024.06.21	

총 계 : 480,000,000 원
 건물가격 : 내용년수 만료된 건물임.
 토지가격 : 480,000,000 원 ÷ 191.4 ㎡ = 2,507,836 원/㎡

2. 인근 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

비교 사례	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
c	괴정동 6*-**	대	1종일주	2,180,000	2023.07.26	담보



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 감정평가

가. 비교 표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거, 대상토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정 하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

일련 번호	비교 표준 지	소 재 지	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
1,2	A	괴정동 65-37	227	대	단독주 택	1종일주	세로(가)	세장형 평지	962,400

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가 지수의 상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 근거하여 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

일련 번호	비교 표준 지	시 군 구 간 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비 고
1,2	A	대전광역시 서구 (25.01.01~25.10.27) (주거)	주거지역	1.00871	대전광역시 서구 (25.01.01~25.10.27) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.719 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.082 $(1 + 0.00719) * (1 + 0.00082 * 57/31)$ ≒ 1.00871

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	비교표준지는 본건과 비교 시 인근지역 내에 소재하며 대체로 동일 유사한 가격형성 요인을 가지고 있는 공간적 범위에 소재하는바 지역요인은 동일합니다.
지역요인 비교치	1.000

라. 비교표준지와 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목 【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

■ 개별요인의 비교치 결정

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
결정의견	일련번호 1 : 대등함. 일련번호 2 : 기타조건(현황도로)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003 다38207판결(2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등의 취지에 따라, 공시지가가 과세 및 보상 목적으로 활용되어 현실지가와 차이를 내포할 수 있어 공시지가 기준가액을 보정할 필요가 있는 바, 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 거래사례, 감정평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

비교사례는 인근 감정평가전례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역 및 이용 상황이 동일 또는 유사하며, 가치형성 요인이 유사한 사례로서, 감정평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

일련번호	비교 표준지 기호	비교사례 선정
1,2	A	c

■ 선정된 비교사례

비교 사례	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
c	괴정동 6*~**	대	1종일주	2,180,000	2023.07.26	담보



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 선정된 비교사례 (c)

비교사례	구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가 (원/㎡)						
c	① 비교사례 기준가액	2,180,000	1.00	1.02815	1.000	0.950	2,129,299	2.193
A	② 공시지가 기준가액	962,400	1.00	1.00871	-	-	970,783	

비교사례 기준 표준지가 액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	대전광역시 서구 (23.07.26~25.10.27) 지가변동률을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.						
	개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

■ 비교사례 (c) 시점수정

비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비 고
c	대전광역시 서구 (23.07.26~25.10.27) (주 거)	주거 지역	1.02815	대전광역시 서구 (23.07.26~25.10.27) (주거) $(1 + 0.00092 * 6/31) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.01323) * (1 + 0.00719) * (1 + 0.00082 * 57/31)$ ≒ 1.02815

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 자가수준, 거래동향, 거래사례, 감정평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

일련번호	비교 표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,2	A	2.190

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지시산가액} = \text{면적}(\text{㎡}) \times \text{적용단가}(\text{원}/\text{㎡})$$

$$(\text{적용단가}(\text{원}/\text{㎡}) = \text{비교표준지 공시지가}(\text{원}/\text{㎡}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인})$$

일련번호	비교 표준지	면적(㎡)	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	
1	A	325.40	962,400	1.00871	1.00	1.000	2.190	2,126,014	2,130,000	693,102,000	
2	A	87.80	962,400	1.00871	1.00	0.330	2.190	701,585	702,000	61,635,600	
합계		413.20								754,737,600	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용 상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

일련번호	비교사례 선정
1,2	a

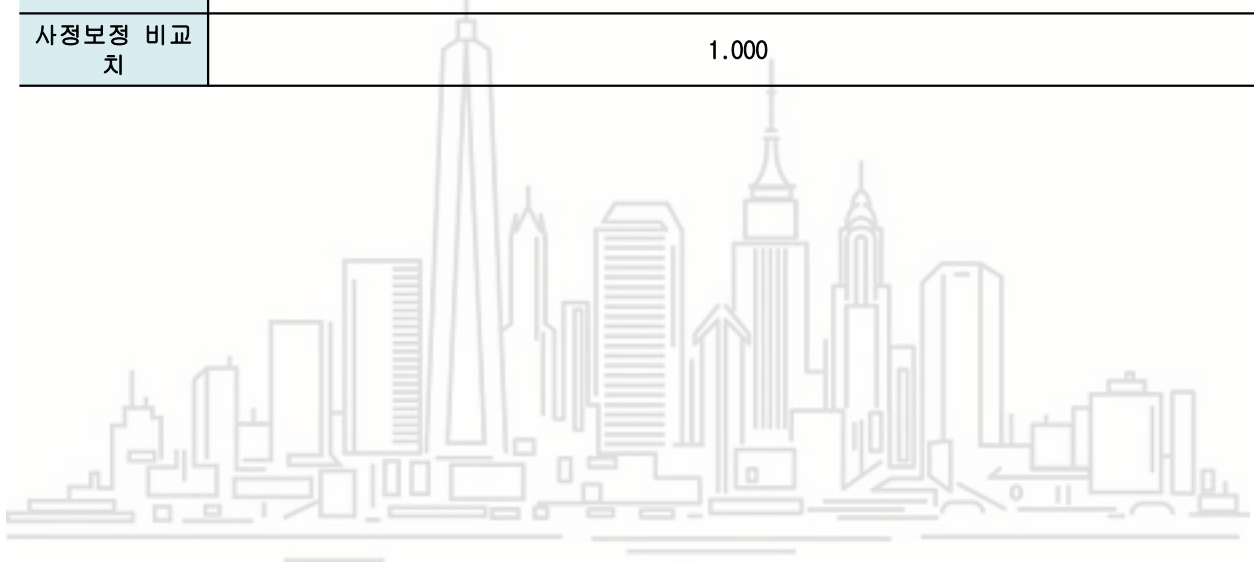
■ 선정된 비교사례

비교 사례	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	괴정동 7*-**	대	1종일주	2,507,836	2024.06.21	

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통 하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정보정 비교치	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

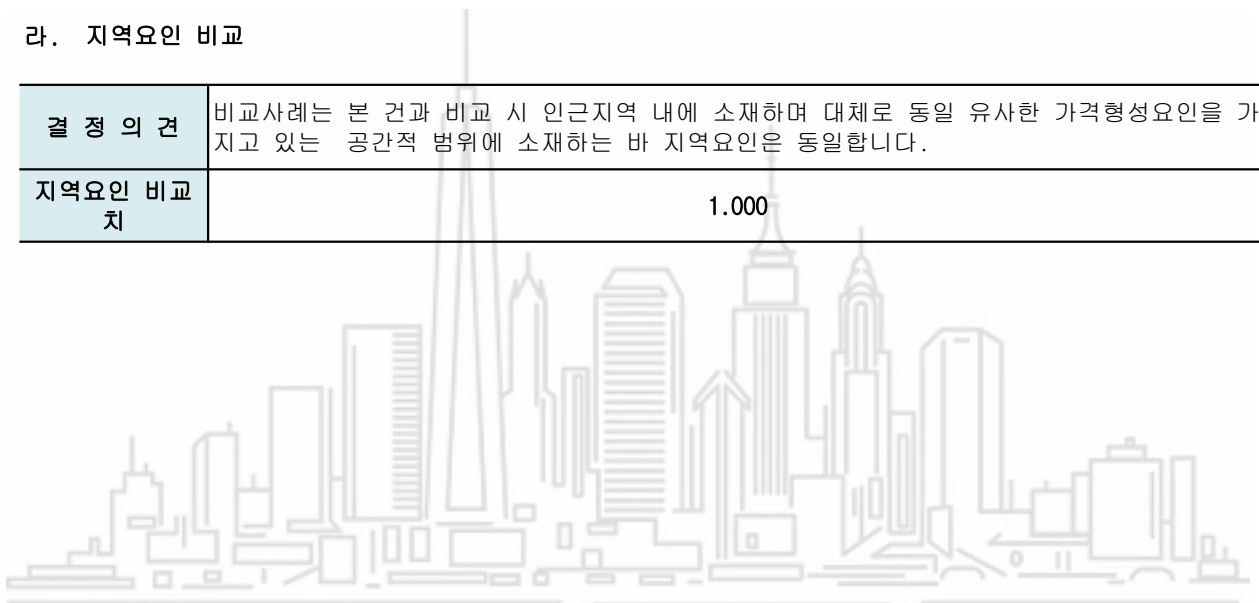
다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 근거하여 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

일련 번호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비 고
1,2	a	대전광역시 서구 (24.06.21~25.10.27)	주거지 역	1.01463	대전광역시 서구 (24.06.21~25.10.27) (주거) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.126 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.096 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.102 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.073 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.095 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.094 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.719 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.082 $(1 + 0.00126 * 10/30) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00719) * (1 + 0.00082 * 57/31)$ ≒ 1.01463

라. 지역요인 비교

결 정 의 견	비교사례는 본 건과 비교 시 인근지역 내에 소재하며 대체로 동일 유사한 가격형성요인을 가지고 있는 공간적 범위에 소재하는 바 지역요인은 동일합니다.
지역요인 비교 치	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 대상물건과 비교사례의 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목 【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	지원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(임체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

■ 개별요인의 비교치 결정

일련 번호	비교사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
1	a	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
2	a	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.33	0.297
결정의견		일련번호 1 : 접근조건에서 열세함. 일련번호 2 : 접근조건 및 기타조건(현황도로)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지시산가액} = \text{면적}(\text{㎡}) \times \text{적용단가}(\text{원}/\text{㎡})$$

$$(\text{적용단가}(\text{원}/\text{㎡}) = \text{비교사례단가}(\text{원}/\text{㎡}) \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})$$

일련 번호	비교 사례	면적 (㎡)	비교사례 단가(원/ ㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	a	325.4	2,507,836	1.00	1.01463	1.00	0.900	2,290,073	2,290,000	745,166,000
2	a	87.8	2,507,836	1.00	1.01463	1.00	0.297	755,724	756,000	66,376,800
합계										811,542,800



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법

건물표준단가 (원/㎡) 용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정	+	부대설비 보정단가 (원/㎡) 기계설비+전기설비+기타설비	=	재조달원가 (원/㎡)
---	---	--------------------------------------	---	----------------

나. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열 공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였습니다.

일련 번호	해당층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)
2	1~4층	다가구주택및 근린생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	1,500,000

2) 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대시설의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였습니다.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
2	1~4층	다가구주택및 근린생활시설	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본건은 상기의 건물신축단가표를 참고하여 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	해당층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1~4층	다가구주택및 근린생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	1,500,000	-	1,500,000

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였습니다.

일련번호	해당층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1~4층	다가구주택및 근린생활시설	1,500,000	50	14	14	36/50	1,080,000	1,080,000

3. 건물가액의 결정

일련번호	해당층	용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)
2	1~4층	다가구주택및 근린생활시설	487.81	1,080,000	526,834,800
합계			487.81		526,834,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)의 검토

가. 토지

『감정평가에 관한 규칙』 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 결정하였습니다.

- 시산가액 조정

일련번호	면적(㎡)	공시지가기준법	거래사례비교법	결정단가(원/㎡)	토지가액(원)
		단가(원/㎡)	단가(원/㎡)		
1	325.40	2,130,000	2,290,000	2,130,000	693,102,000
3	87.80	702,000	756,000	702,000	61,635,600
합계					754,737,600

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 감정평가 하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	구분	용도	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1~4층	다가구주택및근린생활시설	487.81	1,080,000	526,834,800
합계			487.81		526,834,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	면 적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	413.20	-	754,737,600
건 물	487.81	-	526,834,800
제시외건물	85.00	-	68,000,000
합 계			1,349,572,400



토지건물 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 서구 괴정동	65-17	대	1종일주	325.4	325.4	2,130,000	693,102,000	
2	" [도로명주소] 대전광역시 서구 괴정로 82-21	65-17 위지상	다가구주택 (12가구), 제2종근린 생활시설 (사무소)	철근콘크리트 구조평슬라브 지붕4층					
			제2종근린 생활시설 (사무소)	1층	60.77	487.81	1,080,000	526,834,800	1,500,000 x 36/50
			계단실	1층	3.9				확장형발코니 포함.
			다가구주택 (4가구)	2층	163.78				
			다가구주택 (4가구)	3층	163.78				
			다가구주택 (4가구)	4층	95.58				
3	대전광역시 서구 괴정동	65-52	도로	1종일주	87.8	87.8	702,000	61,635,600	
소 계								₩1,281,572,400	
ㄱ	대전광역시 서구 괴정동	65-17 위지상	주택	조립식판넬조 철골지붕	(85)	85	800,000	68,000,000	
합 계								₩1,349,572,400.-	
				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 '과정고등학교'동측에 소재하며, 주위는 단독주택,다가구주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행이 가능하며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 사다리형의 평지로 다가구주택부지로 이용중이며,
일련번호 3 : 사다리형의 평지로 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

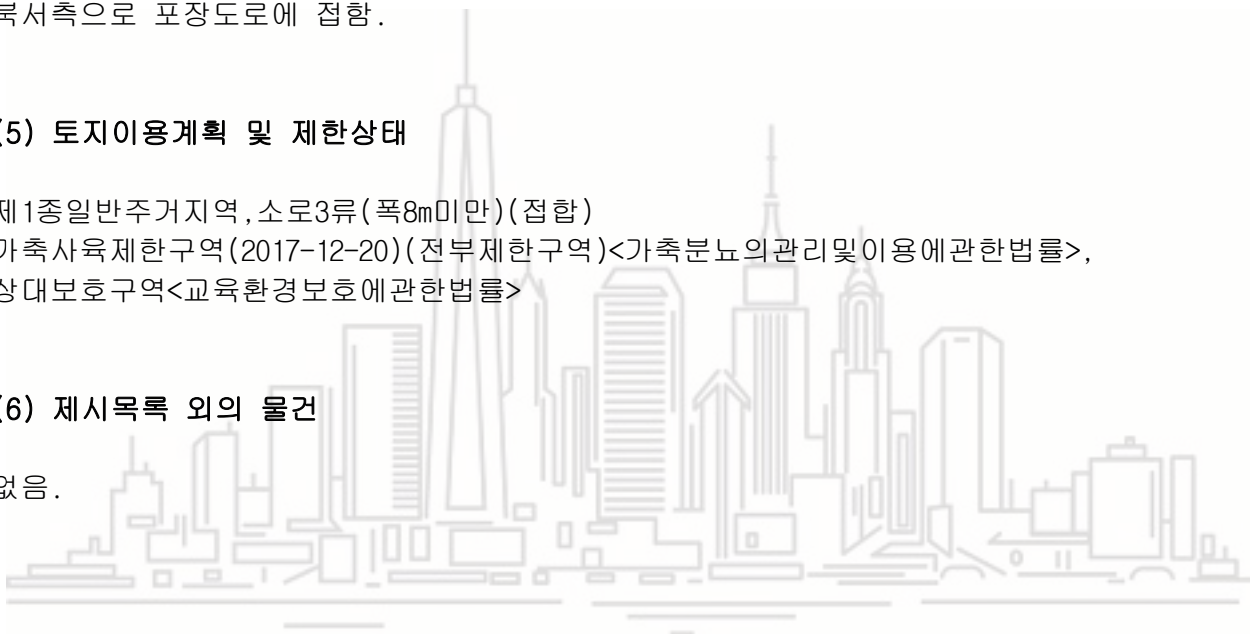
북서측으로 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 소로3류(폭8m미만)(접함)
가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,
상대보호구역<교육환경보호에관한법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.



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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 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

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 4층 건물로
외벽 : 돌붙임 마감.
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
바닥 : 장판 등 마감.
창호 : 아이샷시 등 마감.

(2) 이용상태

다가구주택 및 근린생활시설로 이용중임.

(3) 설비내역

위생및 급배수설비, 개별냉난방설비 등이 소재함.

(4) 부합물 및 종물

'지적및건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



광역 위치도



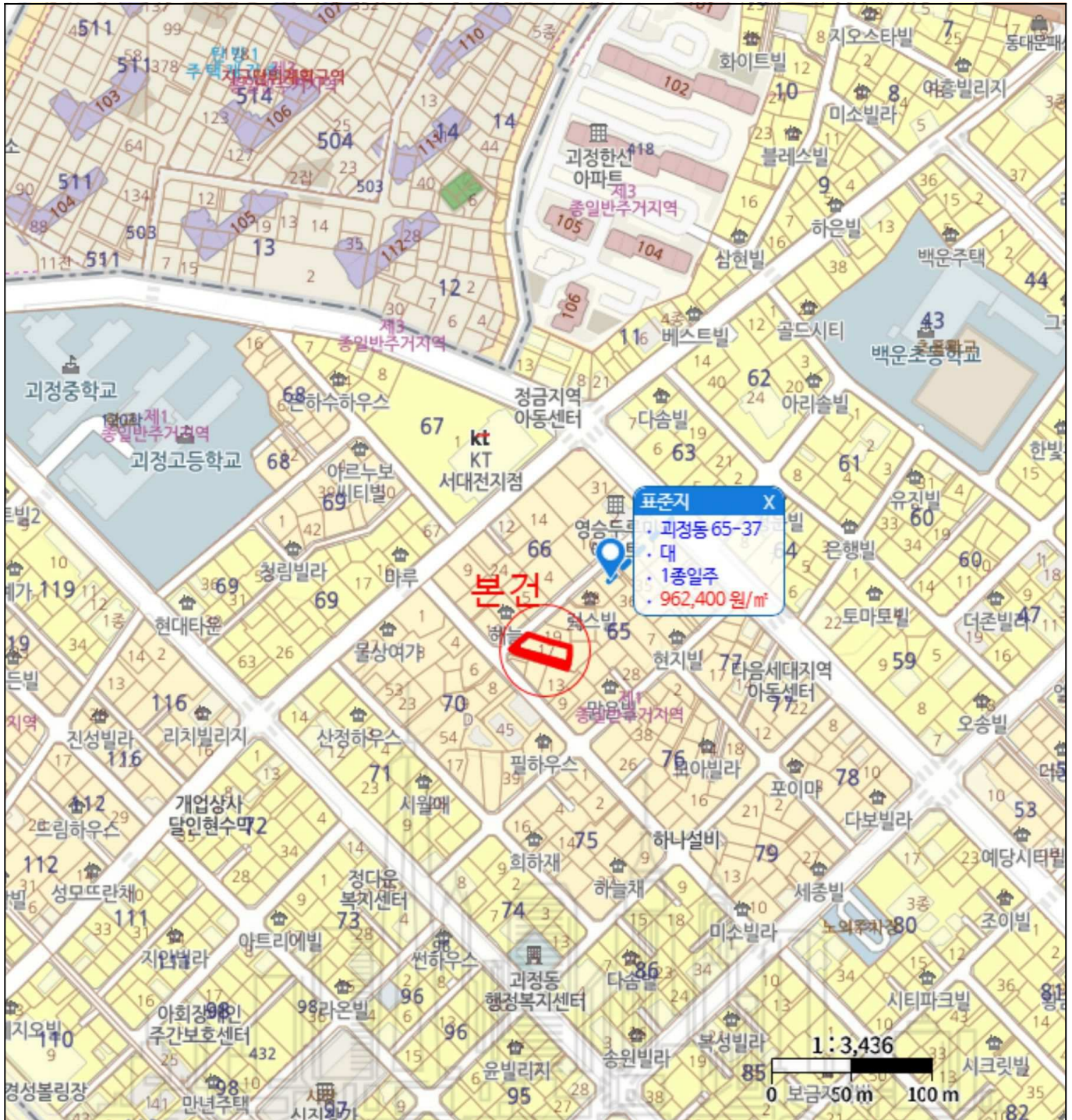
소재지 대전광역시 서구 괴정동 65-17 외



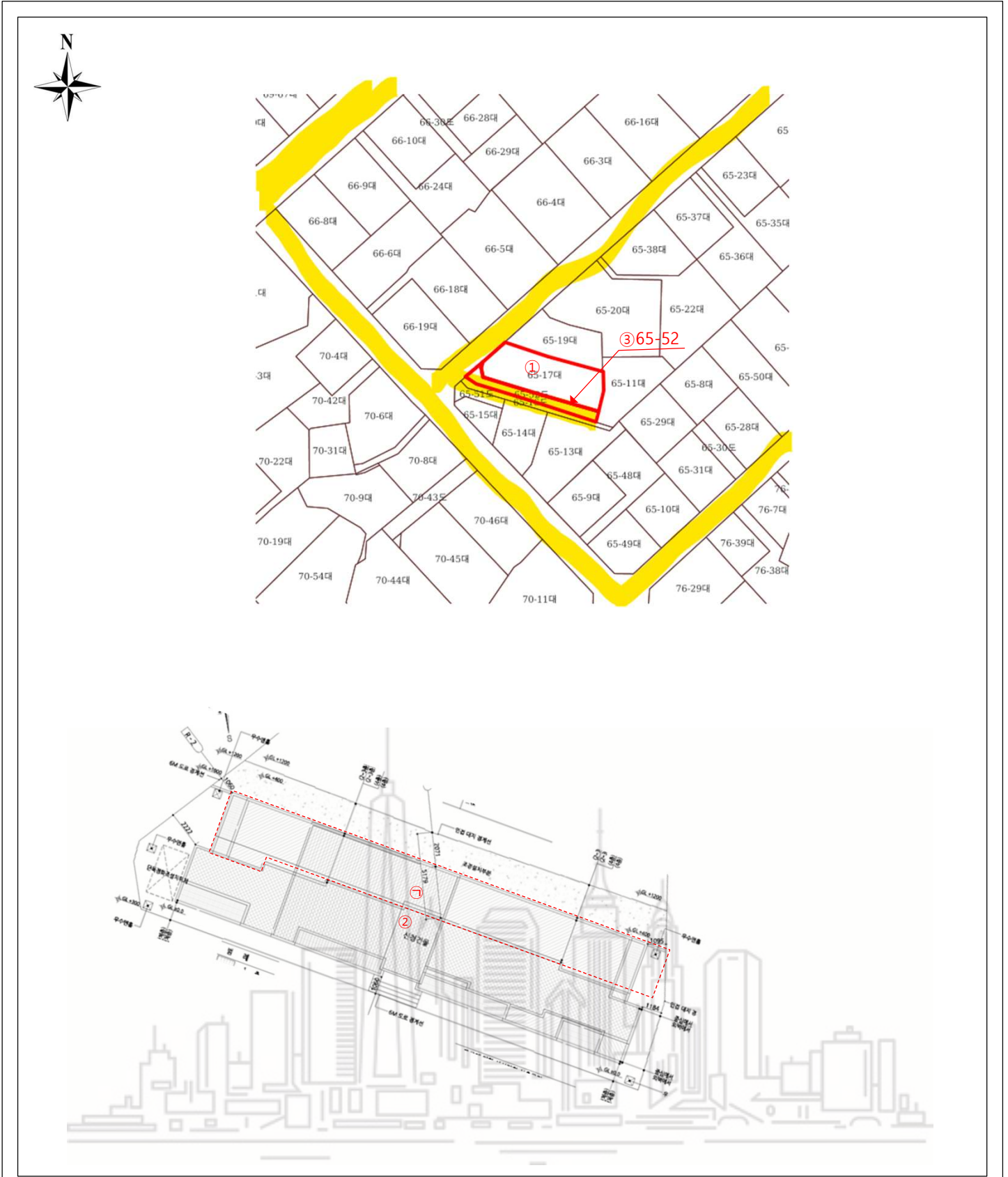
위치도



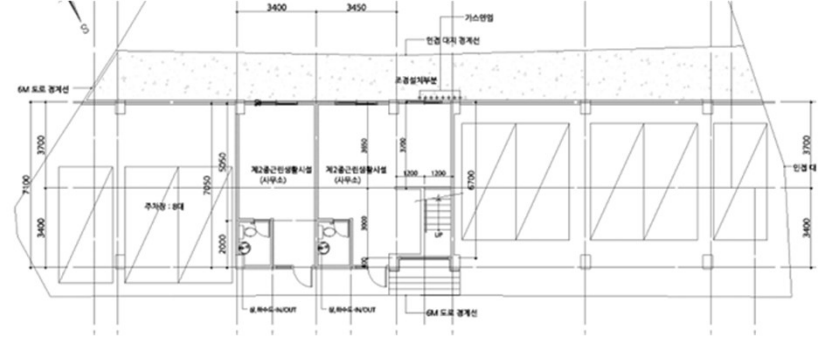
소재지 대전광역시 서구 괴정동 65-17 외



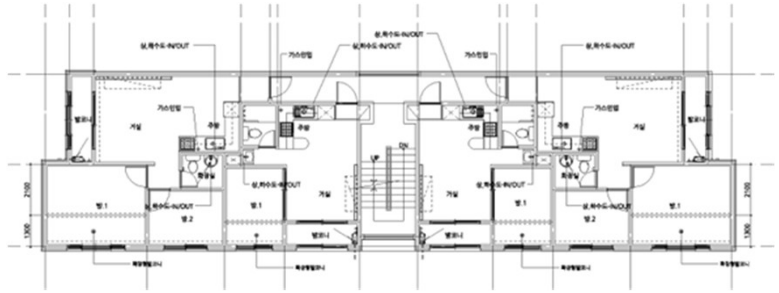
지적개황도



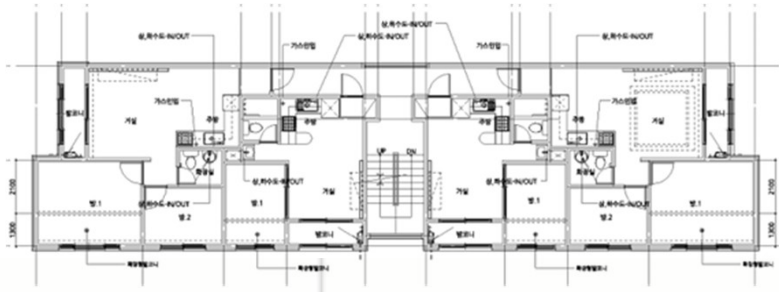
건물 개황도



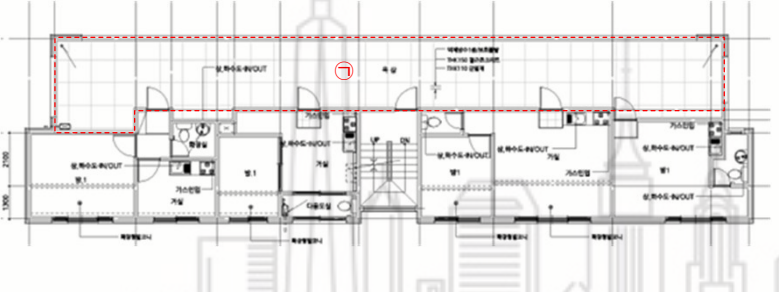
1층



2층



3층



4층

제시외건물(m²)

ㄱ) 조립식 판넬조 싱글지붕(주택), 약85m².

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



일련번호 3

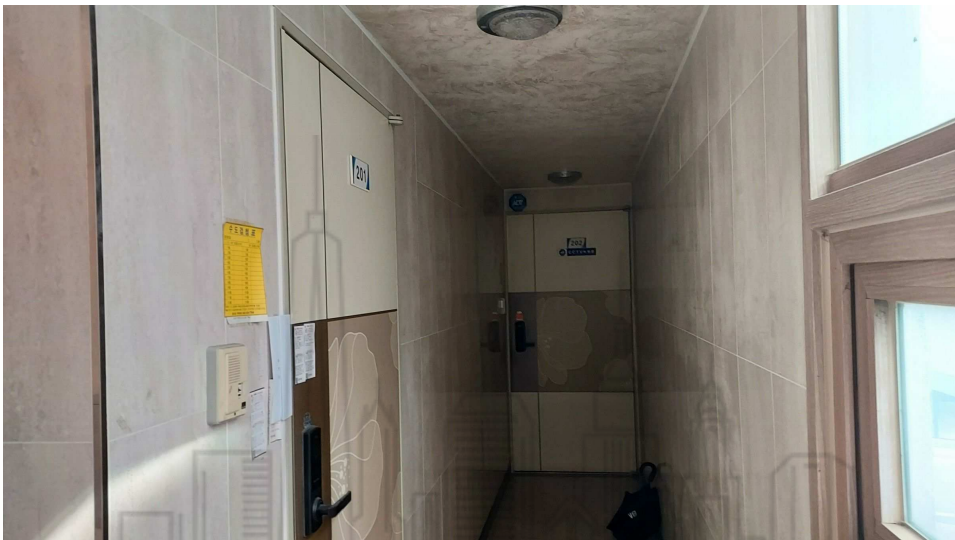


일련번호 2 입구

사 진 용 지



일련번호 2 (1층)



일련번호 2 (2층)

사 진 용 지



일련번호 2 (2층)

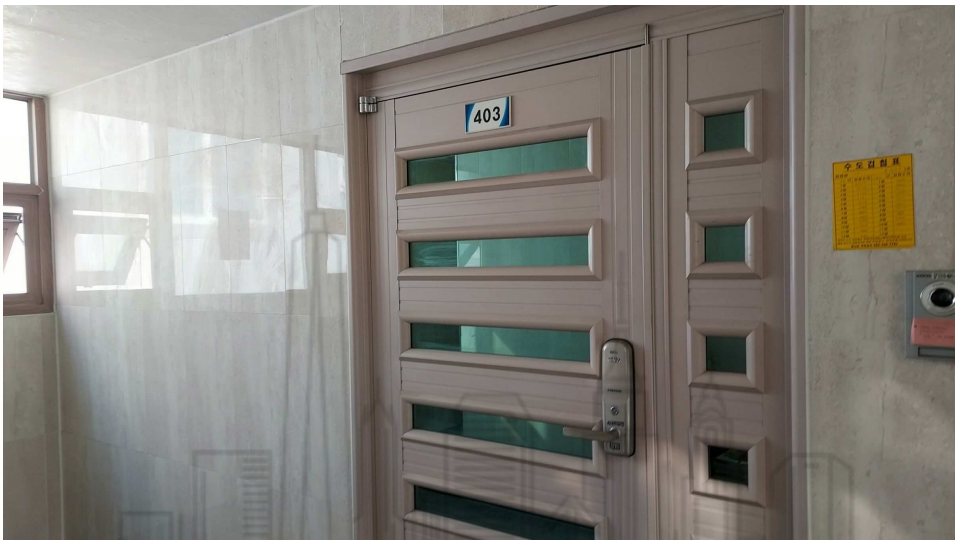


일련번호 2 (3층)

사 진 용 지



일련번호 2 (3층)



일련번호 2 (4층) 및 제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지



일련번호 2 (4층) 및 제시외건물(ㄱ)

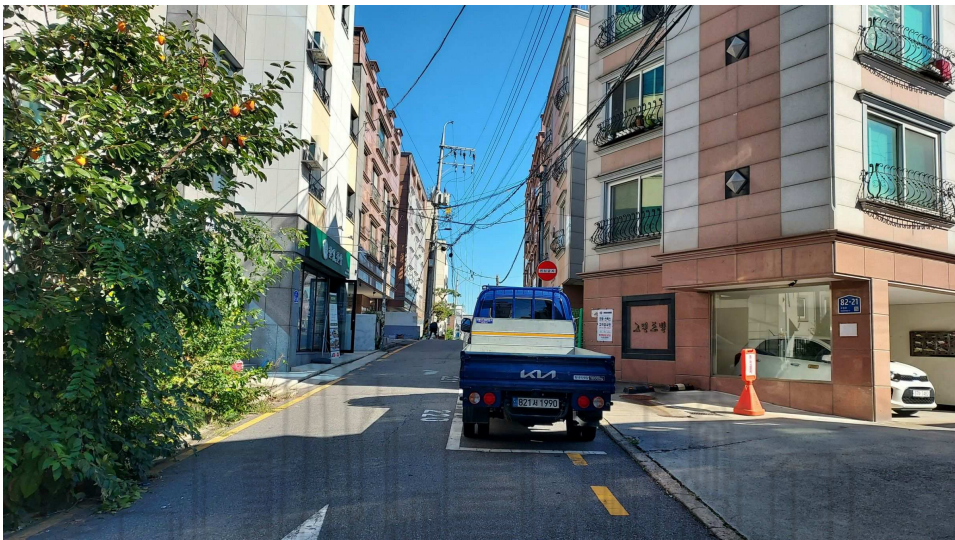


일련번호 2 (4층) 및 제시외건물(ㄱ)지붕

사 진 용 지



일련번호 2 (옥탑)



인접도로