

# 감정평가서

의뢰인 : 대전지방법원 사법보좌관 김정환

건명 : 길영태 소유물건  
(2025타경1528)

평가서번호 : B2503-6-004호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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)정일감정평가법인 대전충남지사



세종특별자치시 한누리대로 2009, 403호(소담동, 펠리체타워2)  
TEL.(044)868-7450 FAX.(044)868-7449

# ( 토지.건물 )감정평가표

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

감정평가사  
이미라

이 비 라



(주)정일감정평가법인 대전충남지사 지사장 이 미 라 (서명·인)

감정평가액 **₩1,400,525,800.-**

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	길영태 (2025타경1528)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 03. 19	2025. 03. 19	2025. 03. 24

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	259.1	토지	259.1	3,430,000	888,713,000
건물	386.99	건물	386.99	-	511,812,800
	이	하	여	백	
합계					₩1,400,525,800

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

심사자 : 감정평가사

이 승 룡



심사확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 대전광역시 서구 도안동 소재 "도안119 안전센터" 북측 인근에 위치하는 부동산 (토지,건물)에 대한 대전지방법원에서 의뢰한 경매(임의) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

### 3. 대상물건의 현황

[ 대전광역시 서구 도안동 1893 ]

[ 귀 제시목록 등 ]

	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가(원/㎡)
토지	1	도안동 1893	259.1	대	1종일주	주상용	중로 각지	세장형 평 지	1,322,000
	일련 번호	용도		구조/지붕		면적(㎡)		층수	사용승인일자
건물	2	다가구주택 및 제2종근린생활시설		철근콘크리트조/ 스라브지붕		386.99		지상1층~ 지상3층	2014.07.23

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 19일을 기준시점으로 하였음.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 03월 19일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 공부와 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료를 수집하여 분석하여 가치형성에 미치는 영향 등 제반 사항을 조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 기준가치 및 조건

### 1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가의 조건

없음.

### 3. 참고 및 유의사항

- 가. 대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황, 용도지역, 물건의 종류, 수량 등은 귀 제 시목록에 의거하였음.
- 나. 대상 토지는 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 다. 대상물건 일련번호2의 위치 및 내부현황은 현장에서 탐문조사된 사항 및 건축물현황도 등을 근거로 표시하였으며, 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 외부 관찰 및 건축물현황도 기준하여 감정평가하였는 바, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가의 방법 [또는 감정평가의 방법 및 적용]

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가비교법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

### 2. 평가방법의 적용

#### 가. 개요

평가대상 물건은 토지와 건물로 이루어진 부동산으로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가함.

#### 나. 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 다. 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하여 대상물건의 기준시점의 재조달원가를 산정하고 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되 대상물건의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하므로 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략함.

## 3. 기타 사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 물건별 평가방식에 의한 산출근거

### 1. 토지가액

#### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \end{array}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{지역요인} \\ \text{비교} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{개별요인} \\ \text{비교} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{그 밖의} \\ \text{요인보정} \end{array}}$$

##### 2) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 비교표준지로 선정하였음.

[ 공시기준일 : 2025.01.01 ]

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB) ]

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	도안동 1904	266.7	대	주상용	1종일주	소로 한면	가장형 평 지	1,221,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

[ 대전광역시 서구 ]

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB) ]

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.19	0.232% (1.00232)	대전광역시 서구 (25.01.01~25.03.19) (주거)  2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.092  $( 1 + 0.00092 ) * ( 1 + 0.00092 * 47/31 )$ = 1.00232

### 4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

### 가) 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

#### ■ 주택지대

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황,
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.08	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.102
대상 토지가 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(각지 등)에서 우세함.								

## 6) 그 밖의 요인 보정

### 가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 대법원판례“2003 다38207 판결(2004.5.14. 선고)”, “2002두 5054(2003.07.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991. 12.28)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 인근 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB) ]

기호	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	기준시점	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	도안동 188○	271.1	대	2023.12.29	3,400,000	법원 경매	주상용	1종일주	표준지 (A)
㉡	도안동 191○	256.8	대	2023.05.08	3,440,000	담보	주상용	1종일주	-
㉢	도안동 189○	267.7	대	2024.05.20	3,140,000	담보	주상용	1종일주	-
㉣	도안동 188○	257.0	대	2023.12.15	3,090,000	법원 경매	주상용	1종일주	-

## 라) 인근 거래사례

[ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
				면적(원/m <sup>2</sup> )		사용승인	
①	도안동 203○	대	1종일주	869,040,000	3,408,000	2024.03.29	토지.건물 거래
				255.0		2022.03.16	
(1) 건물개요 : 철근콘크리트구조, 다가구주택 및 근린생활시설, 연면적 372.5m <sup>2</sup> , 지상1층 ~ 지상4층 (2) 건물가액 : $(2,100,000 \times 48/50) \times 372.5m^2 \approx 750,960,000$ 원 (3) 토지가액 : 1,620,000,000원 - 750,960,000원 $\approx$ 869,040,000원 (4) 토지단가 : 869,040,000원 $\div$ 255.0m <sup>2</sup> $\approx$ 3,408,000원/m <sup>2</sup>							
②	도안동 145○	대	1종일주	855,413,760	3,251,288	2024.01.22	토지.건물 거래
				263.1		2021.11.01	
(1) 건물개요 : 철근콘크리트구조, 다가구주택 및 근린생활시설, 연면적 394.14m <sup>2</sup> , 지상1층 ~ 지상4층 (2) 건물가액 : $(2,100,000 \times 48/50) \times 394.14 \approx 794,586,240$ 원 (3) 토지가액 : 1,650,000,000원 - 794,586,240원 $\approx$ 855,413,760원 (4) 토지단가 : 855,413,760원 $\div$ 263.1m <sup>2</sup> $\approx$ 3,251,288원/m <sup>2</sup>							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	기준시점	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	도안동 188○	271.1	대	2023.12.29	3,400,000	법원 경매	주상용	1종일주	표준지 (A)

## 바) 격차율 산정

구분	기준단가(원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
	공시지가(원/m <sup>2</sup> )						
평가사례㉠ 기준 비교표준지(A) 단가	3,400,000	-	1.01733	1.000	0.902	3,119,948	2.549
기준시점 비교표준지(A) 단가	1,221,000	-	1.00232	-	-	1,223,833	
산정 내역							
사정보정	비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.						
시점수정	대전광역시 서구 주거지역 (2023.11.29 ~ 2025.03.19) : 1.01733						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	0.92	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.902
비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(각지 등)에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 인근지역 정상지가 수준 등 검토

① 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
1종일주	주상용	@3,200,000원/m <sup>2</sup> ~ @3,500,000원/m <sup>2</sup> 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

② 최근 1년간 경매 낙찰가율

[ 자료출처 : 부동산태인 ]

소재지	용도	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰 건수
대전광역시	다가구	69.71	69.20	60
	대지	58.51	64.83	28
서구	다가구	68.03	68.02	25
	대지	63.01	64.37	7
도안동	다가구	0.00	0.00	0
	대지	76.31	76.31	1

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	2.54

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,221,000	1.00232	1.000	1.102	2.54	3,425,606	3,430,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

### 2) 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

[ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				면적(원/㎡)		사용승인	
②	도안동 145○	대	1종일주	855,413,760	3,251,288	2024.01.22	토지·건물 거래
				263.1		2021.11.01	
(1) 건물개요 : 철근콘크리트구조, 다가구주택 및 근린생활시설, 연면적 394.14㎡, 지상1층 ~ 지상4층 (2) 건물가액 : $(2,100,000 \times 48/50) \times 394.14 \approx 794,586,240$ 원 (3) 토지가액 : $1,650,000,000$ 원 - $794,586,240$ 원 $\approx 855,413,760$ 원 (4) 토지단가 : $855,413,760$ 원 $\div 263.1$ ㎡ $\approx 3,251,288$ 원/㎡							

### 3) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당 사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

[ 대전광역시 서구 ]

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB) ]

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비고
2024.01.22 ~ 2025.03.19	1.465% (1.01465)	대전광역시 서구 (24.01.22~25.03.19) (주거)  2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.133 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.156 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.127 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.089 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.139 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 ~ 2025.01.31 : 0.092  $(1 + 0.00133 * 10/31) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00092 * 47/31) \approx 1.01465$

## 5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 개별요인 비교

### ■ 대상토지 / 거래사례

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	②	1.08	1.00	0.95	1.02	1.00	1.00	1.047
대상 토지가 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(각지 등)에서 우세하며, 환경조건(인근환경 등)에서 열세하나 전체적으로 우세함.								

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

### ■ 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	3,251,288	1.000	1.01465	1.000	1.047	3,453,969	3,450,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지평가액의 결정

### 1) 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )
1	도안동	1893	3,430,000	3,450,000

### 2) 토지평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 평가관련 규정 등을 고려하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정함.

일련 번호	공부면적 (m <sup>2</sup> )	사정면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지가액 (원)	비고
1	259.1	259.1	3,430,000	888,713,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물가액

### 가. 개요

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점 당시의 재조달원가를 산정하여 감가 수정하는 원가법에 의해 평가함.

### 나. 재조달원가 산정

#### 1) 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 고려하여 산정하였음.

#### 2) 건물 표준단가

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2024 건축물 재조달원가 자료집 ]

분류	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,583,000	50 (45~55)

[ 출처 : 한국부동산원, 2024 건물신축단가표 ]

분류	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,846,000	50 (45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,737,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 건물 부대설비 보정단가

건물의 설비 및 관리상태 등으로 보아 별도의 보정단가는 적용하지 아니하고 표준단가에 포함하였음.

### 4) 재조달원가의 결정

재조달원가는 '표준단가'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

일련번호	층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조 스라브지붕	1,400,000	-	1,400,000
	2,3층	다가구주택		1,800,000	-	1,800,000

### 다. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업말하여, 감가수정방법에는 정액법·정률법·상환기금법과 관찰감가법 등이 있으며, 일련번호2는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법으로 감가수정하였음.

일련번호	층	사용승인일	기준시점	경과연수	잔존연수		내용연수	비고
					실제	유효		
2	1층~3층	2014.07.23	2025.03.19	10	40	-	50	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

■ 결정단가 (원/m<sup>2</sup>) = 재조달원가 (원/m<sup>2</sup>) × 잔존연수 / 내용연수

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1층	제2종근린생활 시설	1,400,000	40	50	1,120,000	1,120,000
	2,3층	다가구주택	1,800,000	40	50	1,440,000	1,440,000

### 마. 원가법에 의한 건물가액

일련 번호	층	면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	건물가액 (원)
2	1층	142.04	1,120,000	159,084,800
	2,3층	244.95	1,440,000	352,728,000
합 계		386.99	-	511,812,800

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 물건별 평가에 의한 평가금액

구분	일련 번호	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)
		공부	사정		
토지	1	259.1	259.1	3,430,000	888,713,000
	소계	259.1	259.1	-	888,713,000
건물	2	386.99	386.99	-	511,812,800
	소계	386.99	386.99	-	511,812,800
합 계					1,400,525,800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 결정

구분	일련 번호	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)
		공부	사정		
토지	1	259.1	259.1	3,430,000	888,713,000
	소계	259.1	259.1	-	888,713,000
건물	2	386.99	386.99	-	511,812,800
	소계	386.99	386.99	-	511,812,800
합 계					1,400,525,800

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 시산가액을 검토한 결과 ①토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였는데, 거래사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으며, ② 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의한 원가법으로 적정하게 평가되었는데, 최종 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가한 금액으로 결정함.

## 토지 · 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	대전광역시 서구 도안동	1893	대	제1종일반주거 지역	259.1	259.1	3,430,000	888,713,000	
2	동소 [도로명 주소] 대전광역시 서구 용소로 43	1893 위지상	다가구 주택 (3가구), 제2종근린 생활시설	철근콘크리트조 스라브지붕 3층  1층  2층  3층	142.04	142.04	1,120,000	159,084,800	사용승인일: 2014.07.23  1,400,000 x40/50 1,800,000 x40/50
					126.03	244.95	1,440,000	352,728,000	
					118.92				
	합계							₩1,400,525,800.-	
				< 이 하 여 백 >					

# 토지 감정평가요항표

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대전광역시 서구 도안동 소재 "도안119 안전센터" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독(다가구)주택, 주상용, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 성숙 중인 주택 및 상가혼용지대로 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

대상토지 일련번호1까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통 상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

대상토지 일련번호1은 세장형의 평지로서, "주상용 건부지" 로 이용 중임.

## 4. 인접 도로상태

대상토지 일련번호1 남측으로 노폭 약 12미터 내외의 아스콘 포장도로 및 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 아스콘 포장도로와 각각 접함.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-01-29)(도안1단계 택지개발사업지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구(2019-01-29)<택지개발촉진법>, 중점경관관리구역(하천 중점경관관리구역)임.

## 6. 제시목록외의 물건

후첨 "건물 감정평가요항표" 참조

# 토지 감정평가요항표

---

## 7. 공부와의 차이

없음.

## 8. 임대관계 및 기타

가. 대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황, 용도지역, 물건의 종류, 수량 등은 귀 제 시목록에 의거하였음.

나. 대상 토지는 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

다. 임대관계는 후첨 "건물 감정평가요항표" 참조.

# 건물 감정평가요항표

## 1. 건물의 구조

대상물건 일련번호2는 철근콘크리트조 스라브지붕 3층 건물로서

(사용승인일 : 2014.07.23)

외벽 : 드라이비트 마감 등임.

내벽 : 점포 인테리어 마감 등임.

창호 : 샷시 프레임 창호 등임.

## 2. 이 용 상 태

대상물건은 "다가구주택 및 제2종근린생활시설" 로 이용 중임.

## 3. 위생 및 냉난방설비 등

기본적인 급.배수시설, 전기설비, 주차장설비, 2,3층은 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 등이 구비된 것으로 조사되었음.

## 4. 기 타 설 비

없음.

## 5. 부합물 및 종물관계

없음.

## 6. 공부와의 차이

없음.

# 건물 감정평가요항표

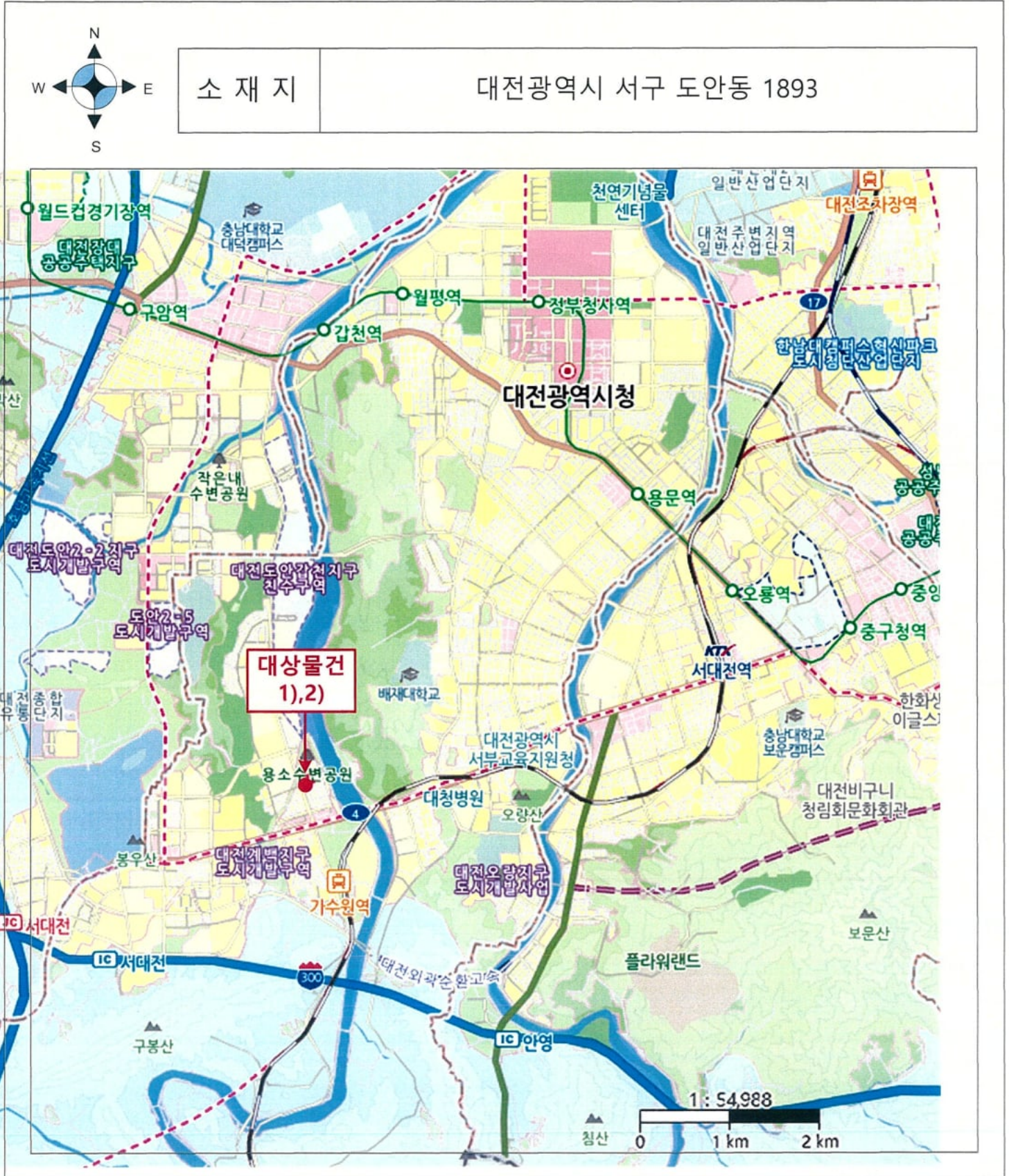
---

## 7. 임대관계 및 기타

가. 대상물건의 일련번호2의 위치 및 내부현황은 현장에서 탐문조사된 사항 및 건축물현황도 등을 근거로 표시하였으며, 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 외부 관찰 및 건축물현황도 기준하여 감정평가하였는 바, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

나. 임대관계 미상임.

# 광역 위치도



# 상 세 위 치 도



# 지적 및 건물개황도



Scale : none

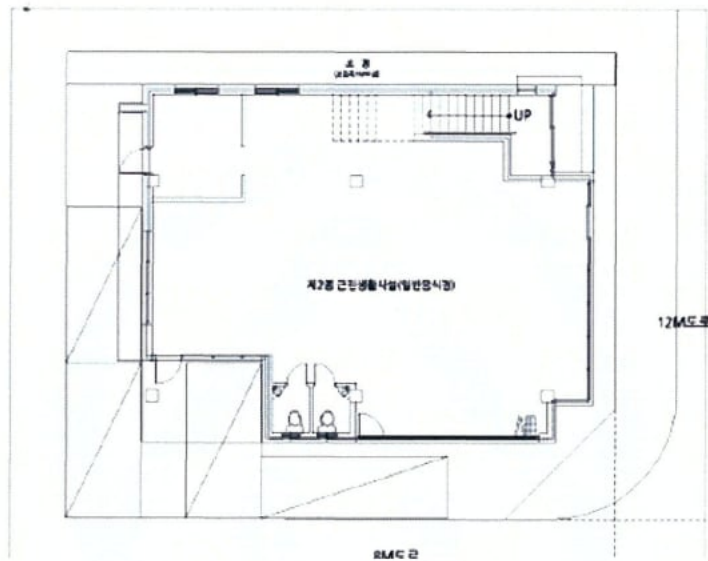


판례	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
제시외	평가제외건물	도로	계획도로선	용도지구분선

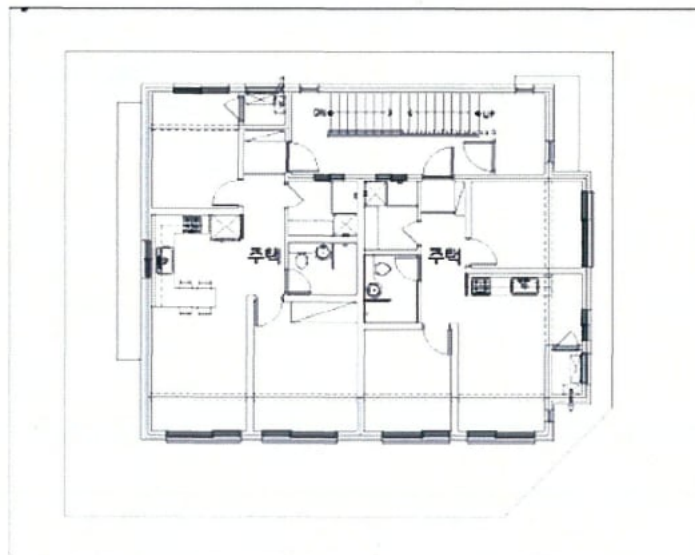
# 내부 구조도



Scale : none



2) 1층 공부상면적: 142.04㎡  
(제2종근린생활시설)

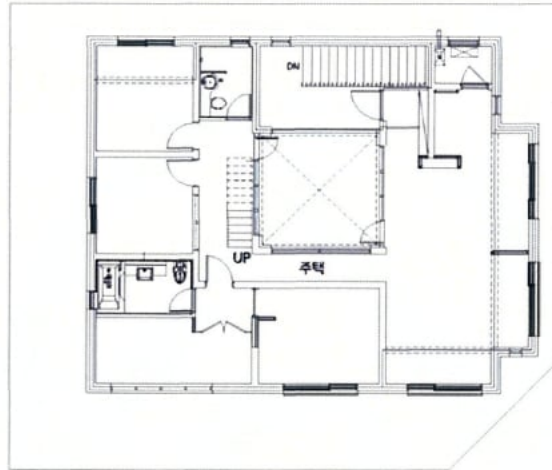


2) 2층 공부상면적: 126.03㎡  
(다가구주택)

# 내부 구조도



Scale : none



2) 3층 공부상면적: 118.92㎡  
(다가구주택)

※ 대상물건의 내부구조도는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 정확한 내부확인이 불가능하여 건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는바, 경매 입찰 시 재확인 하시기 바랍니다.

# 사 진 용 지



[대상물건 전경]

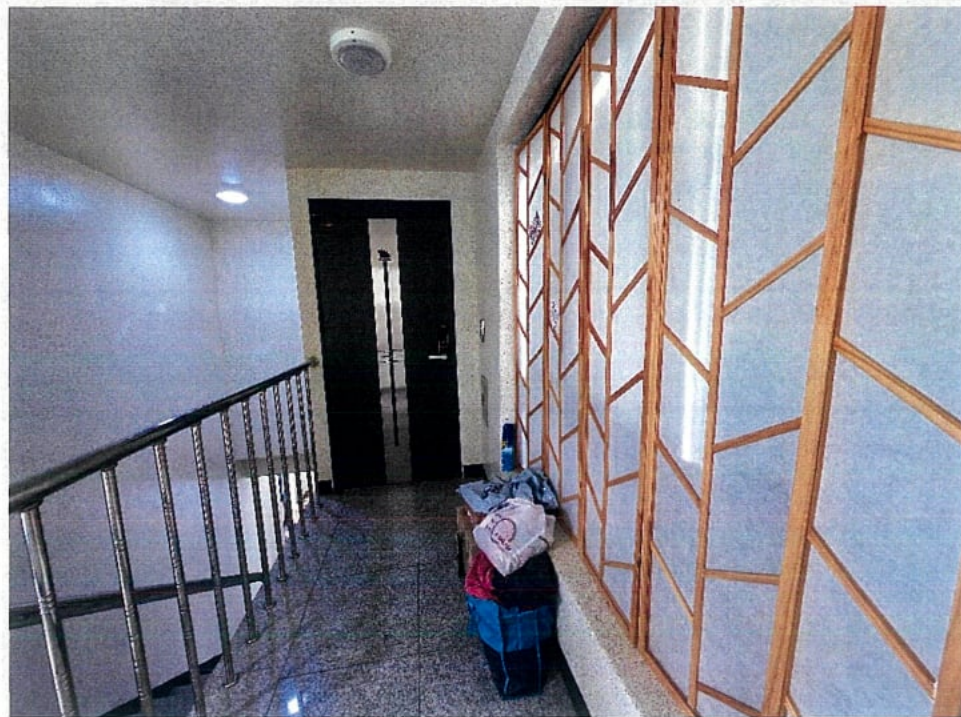


[대상물건 일련번호2 1층 내부 전경]

# 사 진 용 지



[대상물건 일련번호2 2층 복도 내부 전경]



[대상물건 일련번호2 3층 복도 내부 전경]

# 사 진 용 지



[대상물건 남서측에서의 주위 전경]



[대상물건 남측에서의 주위 전경]