

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김우선 소유물건(2024타경100527)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: GB2401-1-0106

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.

금빛감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

양애희

감정평가액	삼십육억사천이백삼십육만삼천육백사십원정(W3,642,363,640.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김우선 (2024타경100527)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.31	2024.01.15 ~ 2024.01.31	2024.02.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	699.10	토지	699.10	1,850,000	1,293,335,000
	건물	997.93	건물	997.93	-	1,809,844,400
	제시외건물	380.6	제시외건물	380.6	-	539,184,240
합계					W3,642,363,640	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 대전광역시 대덕구 덕암동 소재 "신탄중앙중학교" 동측 인근에 소재하는 토지, 건물로서, 김우선 소유물건(2024타경100527)에 대한 『대전지방법원』의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	대전광역시 대덕구 덕암동 44-10		
토지	지목	대	면적(m <sup>2</sup> ) 699.1
	형상·지세	세장형 평지	
	이용상황	주상용(다가구주택 및 근린생활시설)	
	공법상제한	제2종 일반주거지역	
건물	구조	철근콘크리트조	
	사용승인일	2022.08.26	
	연면적(m <sup>2</sup> )	997.93	

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 2024.01.31일 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2024.01.15.부터 2024.01.31.이며, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 5. 기타

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

나. 기호(2,3) 건물에 별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 2층부터 4층까지 부합물인 확장형 발코니 및 4층 누다락이 소재하여 개략적으로 실측사정 및 관찰감가를 하여 제시외건물[㉠~㉡]로 별도 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건의 현장조사 시 폐문부재로 인해 외부관찰, 건축물현황도 및 탐문조사에 의한 표준설비 및 표준적인 이용상황 등을 참작하여 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 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」, 「부동산 가격공시에 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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ◆ 원가방식

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

## ◆ 비교방식

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

## ◆ 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 관

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

한 규칙」 제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

(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.

(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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

### (1) 토지의 평가

#### 가) 주된 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법(대상 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 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 평가하였음.

### 나) 다른 감정평가방법

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

## (3) 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

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 토지

#### (1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

##### 가) 대상 토지의 현황

대상 토지 기호	소재지	지번	지목	면적	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별지가 (원/㎡)
1	대전시 대 덕구 덕암 동	44-10	대	699.1	주상용	2종일 주	중로 한면	세장형 평지	1,028,000

##### 나) 비교표준지공시지가의 선정

#### 1) 비교표준지공시지가의 선정기준

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

#### 2) 비교표준지 공시지가 ( 대전광역시 대덕구 )

【 공시기준일 : 2024-01-01 】

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교 통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	덕암동	43-3	대	399.0	상업용	2종일 주	중로한 면	세장형 평지	1,029,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시점수정

1) 시점수정 기준

- ① 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률 및 생산자물가상승률을 활용하는 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가격 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 아니하였음.
- ② 따라서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 적용하였음.

2) 시점수정치 산출

▶ 대전광역시 대덕구

구 분	변동률(%)	2024.01.01 ~ 2024.01.31
주거지역	0.11% (1.00110)	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.110  ( 1 + 0.00110 * 31/31 ) ≒ 1.00110

※ 2024년 01월분 이후 지가변동률이 미고시되어 직전월 변동률로 일할 계산하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.

(100/100 = 1.000)

마) 개별요인 비교

평가대상토지와 비교표준지공시지가의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건 등 개별요인을 상호 비교 검토하였음.

대상 토지 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 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		본건은 비교표준지와 대체로 유사함.						

바) 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역의 감정평가사례

【 자료출처 : 협회 감정평가정보센터 】

기호	구분	소재지	용도지역	지목	단가	기준시점 개별지가	격차 율
	기준시점		이용상황	면적			
#1	시가참고	덕암동 60-*	2종일주	대	2,000,000	896,100	2.23
	2023.12.11		상업나지	1276			
#2	시가참고	덕암동 58-*	2종일주	대	1,340,000	602,700	2.22
	2023.03.31		주거기타	177.9			

3) 인근지역의 거래사례 (후면 『거래사례비교법』 참조)

【 자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 】

기호	거래시점	소재지	용도지역	지목	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
				면적			
#a	2022-05-03	덕암동 72-**	2종일주	대	300,000,000	1,633,108	
		157					
#a	2022-05-03	의견	건물가액산정 : 167.7㎡ × @260,000원/㎡ ≒ 43,602,000원 (철콘,조적조, 점포, 주택, 재조달원가 @800,000원/㎡, 사용승인일 : 1994.09.07 토지가액 : ₩300,000,000 - ₩43,602,000 ≒ ₩256,398,000				
#b	2022.03.22	덕암동 43-**	2종일주	대	950,000,000	토지, 건물 일괄거래	
				497.4			

※ 토지단가(원/㎡) = 거래가액(원) / 토지면적(㎡)

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기 감정평가선례 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준 등을 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 평가선례 기호 < #1 > 을 선정하였음.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

▶ 사례기호<#1> / 표준지 기호(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치	적용 결정 보정치
비교사례	#1	2,000,000	1.00185	1.000	0.931	1,865,444	1.810	1.80
표준지	A	1,029,000	1.00110	1.000	1.000	1,030,131		
선정 사유	표준지와 용도지역, 지목 및 이용상황 등이 동일하거나 유사하여 비교가능성이 큰 사례를 선정함.							
시점 수정	대전광역시 대덕구 (23.12.11~24.01.31 ) (주거) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.110 $( 1 + 0.00110 * 21/31 ) * ( 1 + 0.00110 * 31/31 )$ $\approx 1.00185$							1.00185
지역 요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
개별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	
	1.00	1.00	0.95	0.98	1.00	1.00	0.931	
의견	표준지는 사례대비 인근환경 등 환경조건 열세, 접면도로 상태 등 획지조건 열세하여 전반적인 개별요인 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	인근지역의 지가수준, 매매사례, 평가전례 및 거래동향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.
그 밖의 요인	1.80

사) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

대상토지 지기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,029,000	1.00110	1.00	1.000	1.80	1,854,237	1,850,000

바) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

대상토지 지기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	금 액(원)
1	699.1	1,850,000	1,293,335,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가) 비교사례의 선정 및 이유

1) 인근 거래사례

【 자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 】

기호	거래시점	소재지	용도지역	지목	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
				면적			
#a	2022-05-03	덕암동 72-**	2종일주	대	300,000,000	1,633,108	
				157			
#a	2022-05-03	의견	건물가액산정 : 167.7㎡ × @260,000원/㎡ ≒ 43,602,000원 (철콘,조적조, 점포, 주택, 재조달원가 @800,000원/㎡, 사용승인일 : 1994.09.07 토지가액 : ₩300,000,000 - ₩43,602,000 ≒ ₩256,398,000				
#b	2022.03.22	덕암동 43-**	2종일주	대 497.4	950,000,000	토지, 건물 일괄거래	

※ 토지단가(원/㎡) = 거래가액(원) / 토지면적(㎡)

2) 사례선정 및 그 이유

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

나) 사정보정

거래사례에 거래당사자간의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경우 이를 정상적인 상태로 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 사례의 경우 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요함. (1.00)

다) 시점수정

▶ 대전광역시 대덕구 주거지역

기호	기간	변동률(%)	계 산 식
#a	2022-05-03 ~ 2024.01.31	0.925% (1.00925)	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.344
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.266
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.296
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.230
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.118
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.006
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.303
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.294
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.173
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.110
			$( 1 + 0.00344 * 29/31 ) * ( 1 + 0.00266 ) * ( 1 + 0.00296 ) * ( 1 + 0.00230 ) * ( 1 + 0.00118 ) * ( 1 + 0.00006 ) * ( 1 - 0.00303 ) * ( 1 - 0.00294 ) * ( 1 + 0.00173 ) * ( 1 + 0.00110 * 31/31 ) \approx 1.00925$

※ 2024년 01월분 이후 지가변동률이 미고시되어 직전월 변동률로 일할 계산하였음.

라) 지역요인 비교

대상부동산과 거래사례는 인근지역내에 소재하여 가치형성측면에서 유사하고

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대체성이 인정되는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

마) 개별요인 비교

대상토지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	#a	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.155

바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

대상토 지기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,633,108	1.00925	1.000	1.155	1,903,687	1,900,000

사) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

대상토지기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	금 액(원)
1	699.1	1,900,000	1,328,290,000

# 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 시산가액 으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

대상토지 기호	공시지가기준법에 따른 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 따른 토지단가 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
1	1,850,000	1,900,000	1,850,000

대상토지 기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	금액(원)
1	699.1	1,850,000	1,293,335,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물

### (1) 주된 방법(원가법)에 따른 산출내역

#### 가) 대상 건물의 현황

##### [기호2]

층별	구조	사정면적 (m <sup>2</sup> )	용도	사용승인일
1층	철근콘크리트조	108.98	사무소, 계단실	2022-08-26
2층	철근콘크리트조	152.45	다가구주택(4가구)	
3층	철근콘크리트조	152.45	다가구주택(4가구)	
4층	철근콘크리트조	116.63	다가구주택(2가구)	
합계		530.51		

##### [기호3]

층별	구조	사정면적 (m <sup>2</sup> )	용도	사용승인일
1층	철근콘크리트조	43.61	사무소, 계단실	2022-08-26
2층	철근콘크리트조	152.45	다가구주택(4가구)	
3층	철근콘크리트조	154.73	다가구주택(4가구)	
4층	철근콘크리트조	116.63	다가구주택(2가구)	
합계		467.42		

#### 나) 재조달원가의 산정

재조달원가는 직접공사비와 한국감정평가사협회 발행 『건축물재조달원가 자료집(2022년 기준)』를 참고하여 산정하였으며, 본건 신축시 표준적인 건물

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 제조달원가를 다음과 같이 결정함.

1) 건물신축 표준단가

【 기준일:2022.01, 단위: 원/㎡ 】

분류번호	용도	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지 붕	2	1,741,000	50 (45~55)

2) 보정단가

기호	구분	용도	부대설비 보정단 가(원/㎡)	비고
2	1층	근린생활시설	100,000	승강기, 위생 및 급 배수설비 등
	2층~4층	다가구주택	250,000	승강기, 위생 및 급 배수설비, 난방설비 등
3	1층	근린생활시설	100,000	승강기, 위생 및 급 배수설비 등
	2층~4층	다가구주택	250,000	승강기, 위생 및 급 배수설비, 난방설비 등

3) 본건 제조달원가의 결정

기호	구분	본건 적용 표준단가	부대설비 보정단가	적용제조달원가 (원/㎡)
2	1층	1,200,000	100,000	1,300,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2	2층~4층	1,700,000	250,000	1,950,000
3	1층	1,200,000	100,000	1,300,000
	2층~4층	1,700,000	250,000	1,950,000

다) 건물단가 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제2항에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정하되, 관찰감가법을 병행하였음.

기호	구분	제조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과 년수	유효경 과년수	잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)
2	1층	1,300,000	50	1	1	49/50	1,274,000
	2층~4층	1,950,000	50	1	1	49/50	1,911,000
3	1층	1,300,000	50	1	1	49/50	1,274,000
	2층~4층	1,950,000	50	1	1	49/50	1,911,000

라) 건물의 감정평가액

기호	구분	사정면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	건물산출가격 (원)
2	1층	108.98	1,274,000	138,840,520
	2층	152.45	1,911,000	291,331,950
	3층	152.45	1,911,000	291,331,950

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2	4층	116.63	1,911,000	222,879,930
합계		530.51	-	944,384,350

기호	구 분	사정면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	건물산출가격 (원)
3	1층	43.61	1,274,000	55,559,140
	2층	152.45	1,911,000	291,331,950
	3층	154.73	1,911,000	295,689,030
	4층	116.63	1,911,000	222,879,930
합계		467.42	-	865,460,050

## (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

## V. 감정평가액 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여, 토지는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 표준지 공시지가를 기준으로 평가하되 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래사례 및 수익사례 등의 자료수집·분석이 어려운 점 등으로 인해 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하고 주된 방법인 원가법으로 평가한 후, 이를 합산하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	699.1	1,850,000	1,293,335,000	
건 물	997.93	-	1,809,844,400	
제시외건물	380.60	-	539,184,240	
감정평가액(합계)			₩ 3,642,363,640	

## 2. 결정의견

본건은 대전광역시 대덕구 덕암동 소재 "신탄중앙중학교" 동측 인근에 소재하는 토지, 건물로서 용도 및 규모, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며, 인근 평가선례 수준 및 거래가격 수준을 고려할 때 감정평가가격의 적정성이 인정됨.

# 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 대덕구 덕암동	44-10	대	제2종 일반주거지역	699.1	699.1	1,850,000	1,293,335,000	
2	상동 [도로명주소] 대전광역시 대덕구 덕암로 239	44-10 위지상 1동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
				1층	108.98	108.98	1,274,000	138,840,520	1,300,000 x 49/50
				2층	152.45	421.53	1,911,000	805,543,830	1,950,000 x 49/50
				3층	152.45				
				4층	116.63				
3	상동	44-10 위지상 2동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
				1층	43.61	43.61	1,274,000	55,559,140	1,300,000 x 49/50
				2층	152.45	423.81	1,911,000	809,900,910	1,950,000 x 49/50
				3층	154.73				
				4층	116.63				
	소 계							₩3,103,179,400	

# 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	
	[제시외건물]								
(ㄱ)	대전광역시 대덕구 덕암동	44-10 위지상 1동	확장형 발코니	철근콘크리트 구조 2층 소재	(46.33)	46.33	-	77,185,780	실측사정, 관찰감가
(ㄴ)	상동	44-10 위지상 1동	확장형 발코니	철근콘크리트 구조 3층 소재	(46.33)	46.33	-	77,185,780	실측사정, 관찰감가
(ㄷ)	상동	44-10 위지상 1동	확장형 발코니	철근콘크리트 구조 4층 소재	(41.25)	41.25	-	68,722,500	실측사정, 관찰감가
(ㄹ)	상동	44-10 위지상 1동	누다락	철근콘크리트 구조 옥상 소재	(55)	56.96	-	47,447,680	실측사정, 관찰감가
(ㅁ)	대전광역시 대덕구 덕암동	44-10 위지상 2동	확장형 발코니	철근콘크리트 구조 2층 소재	(46.33)	46.33	-	77,185,780	실측사정, 관찰감가
(ㅂ)	상동	44-10 위지상 2동	확장형 발코니	철근콘크리트 구조 3층 소재	(45.19)	45.19	-	75,286,540	실측사정, 관찰감가
(ㅅ)	상동	44-10 위지상 2동	확장형 발코니	철근콘크리트 구조 4층 소재	(41.25)	41.25	-	68,722,500	실측사정, 관찰감가
(ㅇ)	상동	44-10 위지상 2동	누다락	철근콘크리트 구조 옥상 소재	(56.96)	56.96	-	47,447,680	실측사정, 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩539,184,240</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩3,642,363,640.-</b>	
				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 대덕구 덕암동 소재 "신탄중앙중학교" 동측 인근에 소재하는 토지로서 주위는 로변 상가, 점포겸용주택, 소규모 아파트 단지 및 소규모 공장 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형 평지로서 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 왕복 2차선 도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 등임.

## (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

기호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,  
 - 외벽 : 석재 및 드라이비트 등 마감,  
 - 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,  
 - 바닥 : 타일깔기 등 마감,  
 - 창호 : 샷시 창호임.

기호(3) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,  
 - 외벽 : 석재 및 드라이비트 등 마감,  
 - 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,  
 - 바닥 : 타일깔기 등 마감,  
 - 창호 : 샷시 창호임.

## (2) 이용상태

기호(2)  
 - 1층 : 근린생활시설(2개호),  
 - 2층 : 다가구주택(4가구)  
 - 3층 : 다가구주택(4가구)  
 - 4층 : 다가구주택(2가구)

기호(3)  
 - 1층 : 근린생활시설(1개호),  
 - 2층 : 다가구주택(4가구)  
 - 3층 : 다가구주택(4가구)  
 - 4층 : 다가구주택(2가구)

## (3) 설비내역

기호(2,3) : 공히, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

# 건물 감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (4) 부합물 및 종물

기호(2,3) 건물에 별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 2층부터 4층까지 부합물인 확장형 발코니 및 4층 누다락이 소재하여 개략적으로 실측사정 및 관찰감가를 하여 제시외건물[㉠~㉡]로 별도 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	대전광역시 대덕구 덕암동 44-10
-----	---------------------



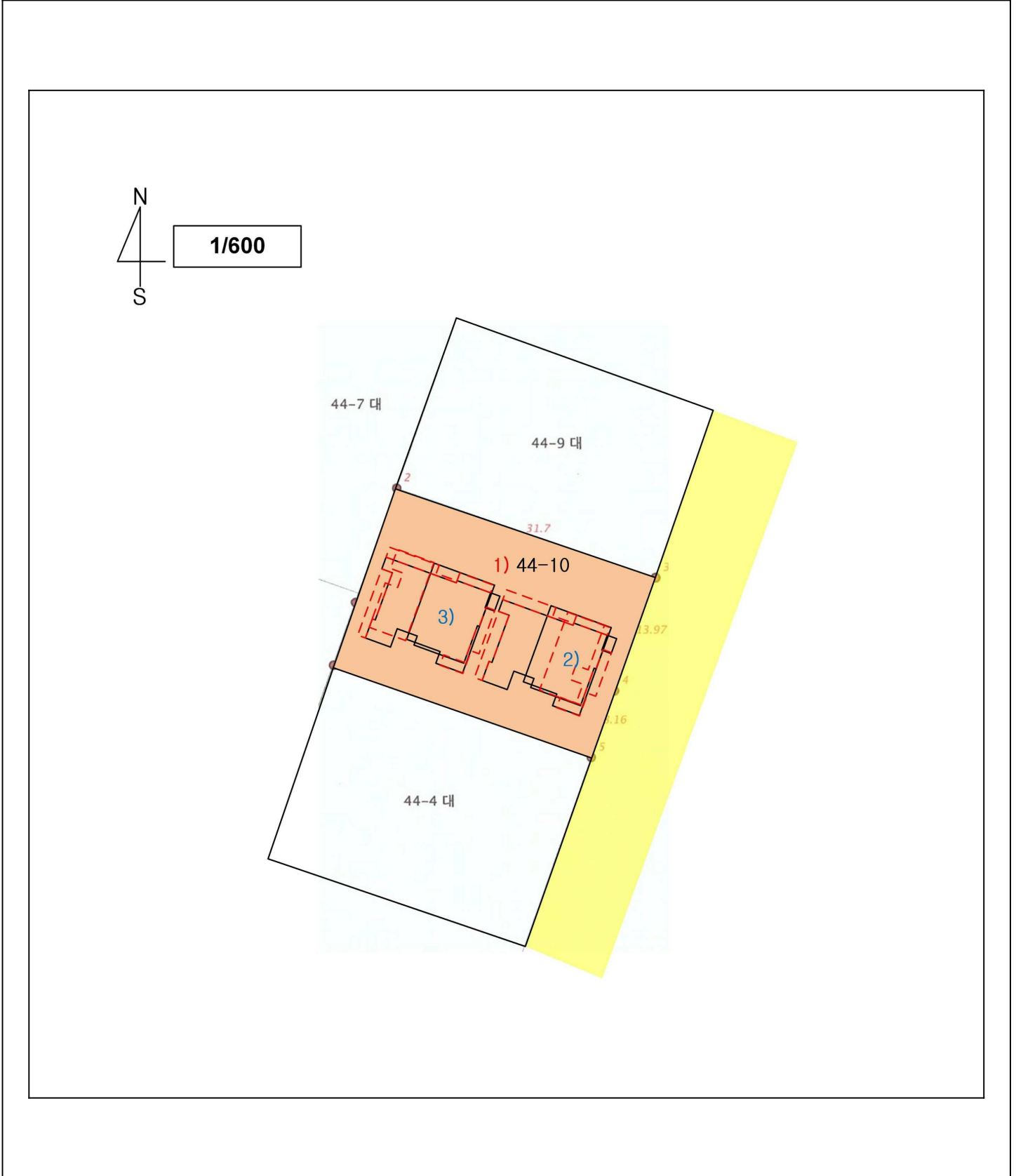
# 위치도



소재지 대전광역시 대덕구 덕암동 44-10

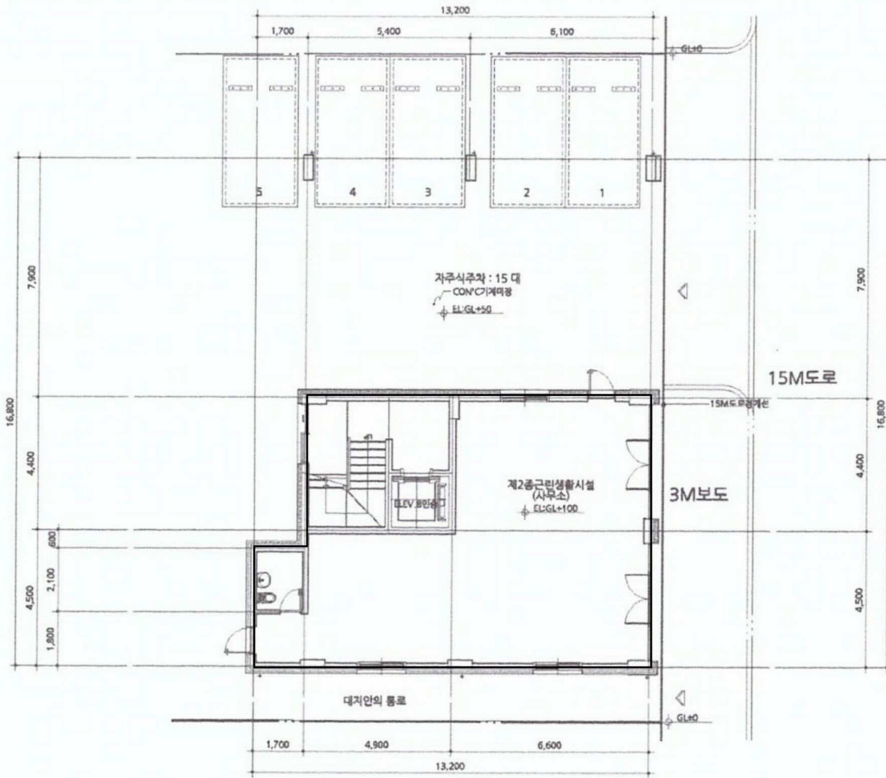


# 지 적 도



# 건물개황도

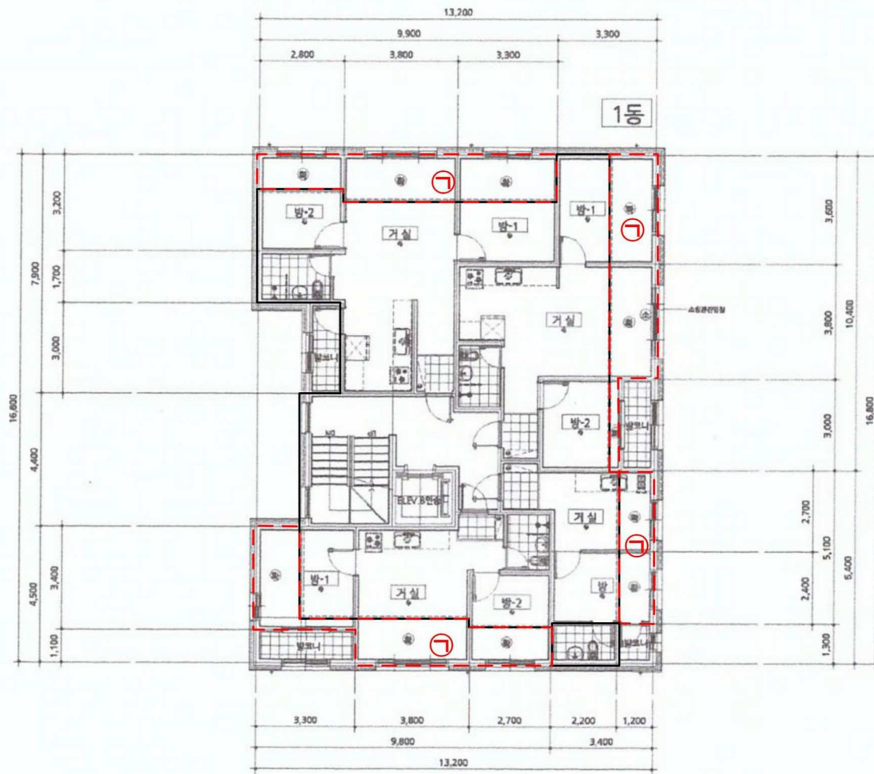
No Scale



(2) 1층 : 108.98m<sup>2</sup>

# 건물개황도

No Scale



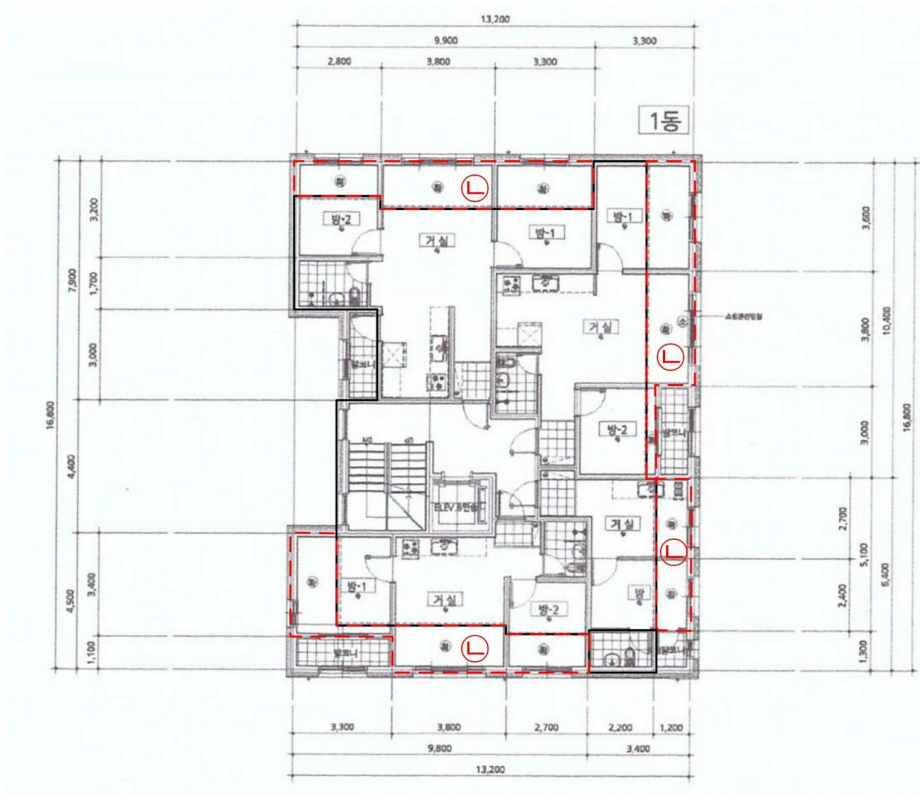
(2) 2층 : 152.45m<sup>2</sup>

\* 제시외건물 \*

⊗ : 철근콘크리트조 2층 소재(확장형발코니) 약 46.33m<sup>2</sup>

# 건물개황도

No Scale



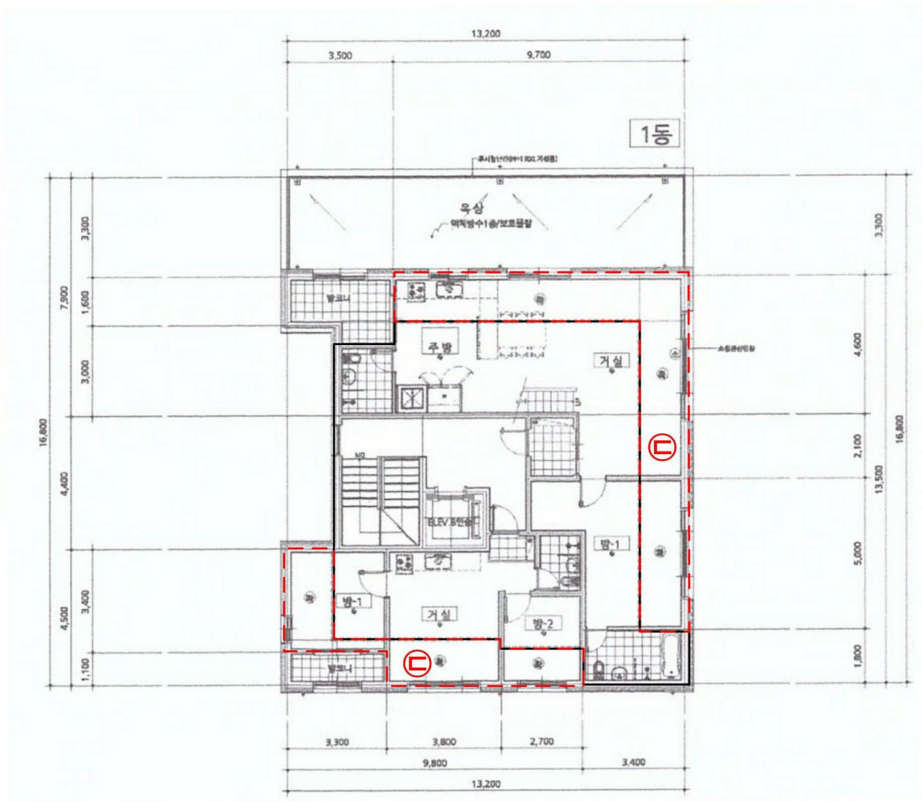
(2) 3층 : 152.45㎡

\* 제시외건물 \*

Ⓛ : 철근콘크리트조 3층 소재(확장형발코니) 약 46.33㎡

# 건물개황도

No Scale



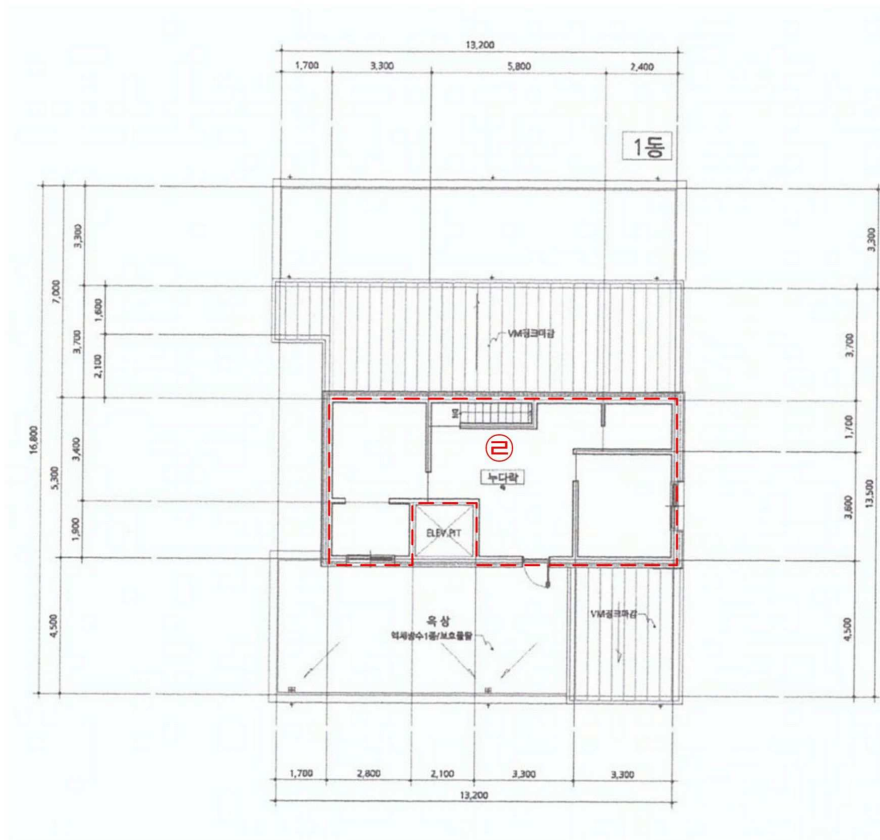
(2) 4층 : 116.63m<sup>2</sup>

\* 제시외건물 \*

Ⓢ : 철근콘크리트조 4층 소재(확장형발코니) 약 41.25m<sup>2</sup>

# 건물개황도

No Scale

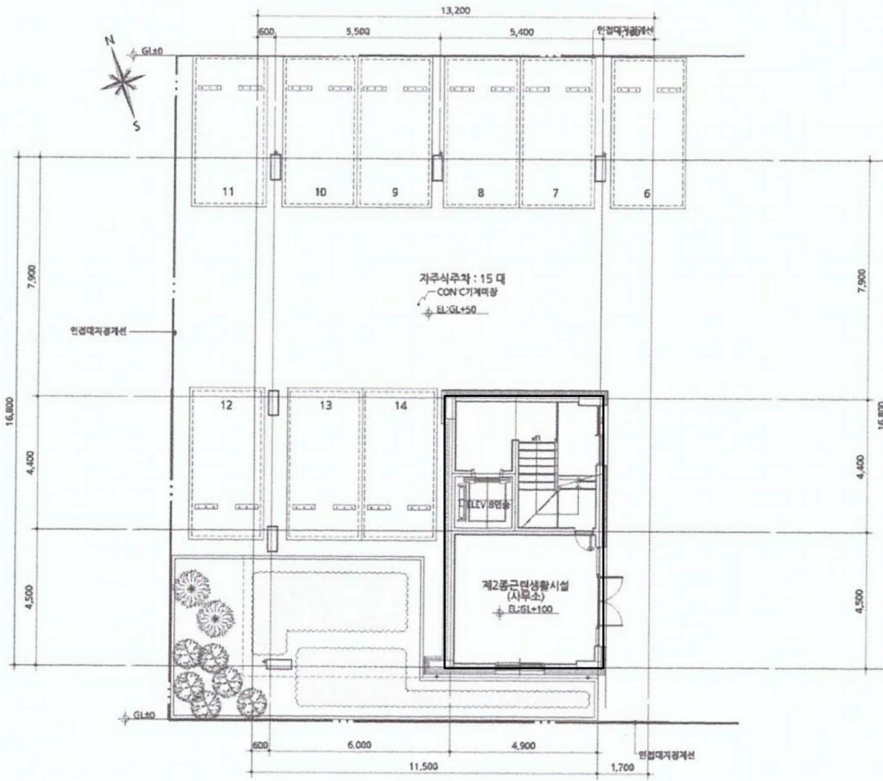


\* 제시의건물 \*

㉔ : 철근콘크리트조 옥상 소재(누다락) 약 56.96㎡

# 건물개황도

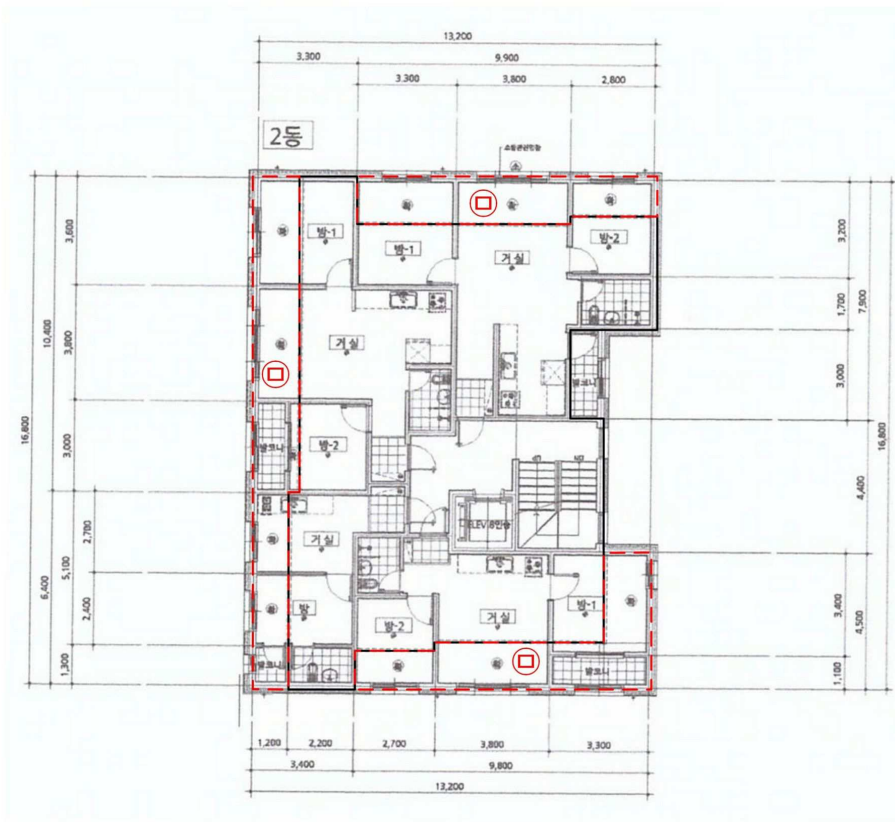
No Scale



(3) 1층 : 43.61m<sup>2</sup>

# 건물개황도

No Scale



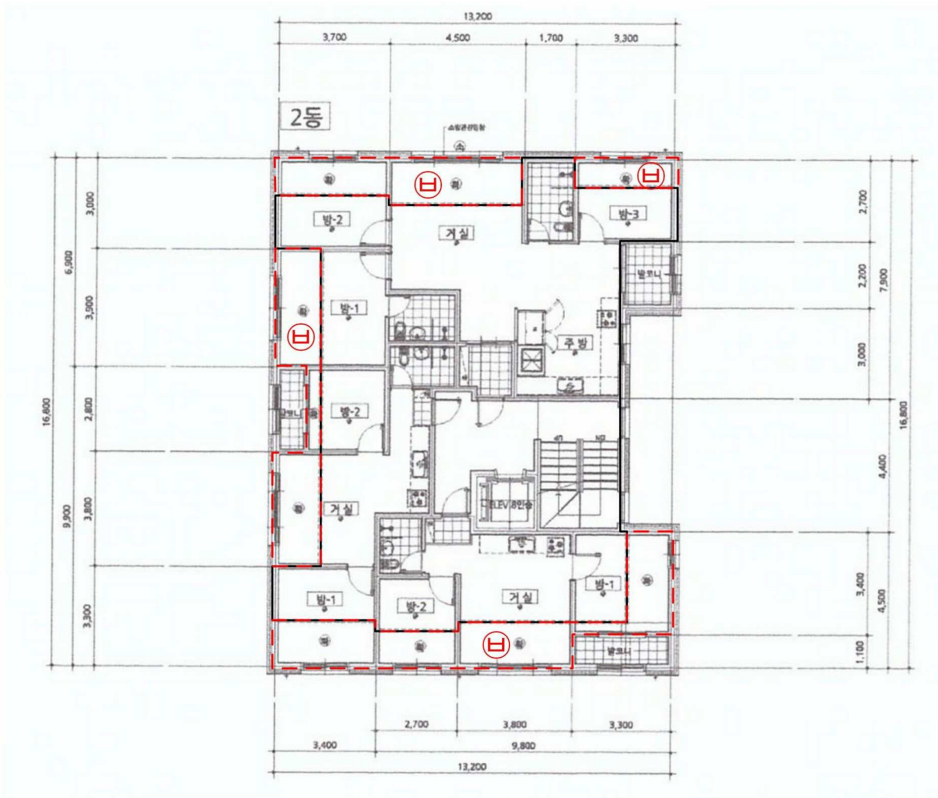
(3) 2층 : 152.45m<sup>2</sup>

**\* 제시외건물 \***

**㉠ : 철근콘크리트조 2층 소재(확장형발코니) 약 46.33m<sup>2</sup>**

# 건물개황도

No Scale



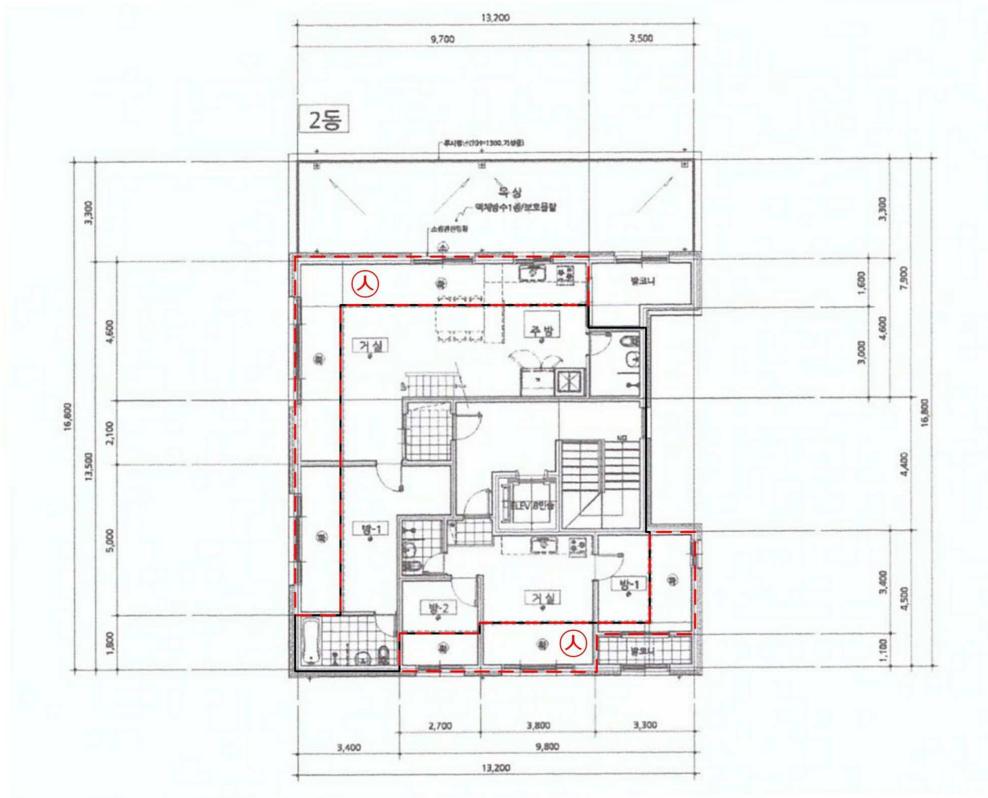
(3) 3층 : 154.73m<sup>2</sup>

\* 제시외건물 \*

Ⓜ : 철근콘크리트조 3층 소재(확장형발코니) 약 45.19m<sup>2</sup>

# 건물개황도

No Scale



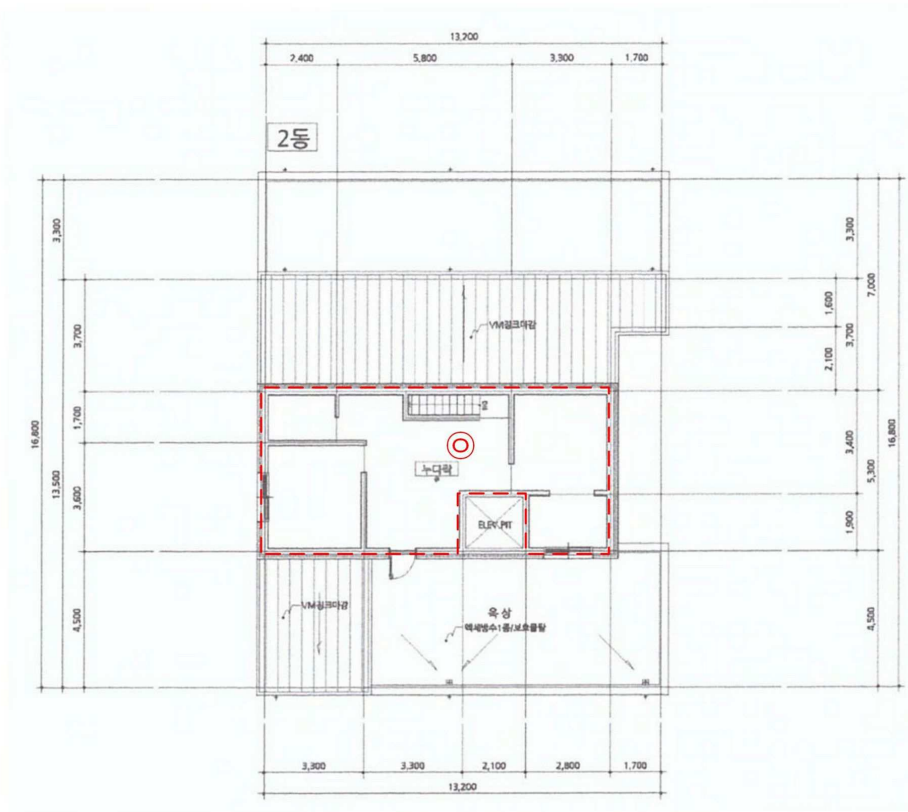
(3) 4층 : 116.63㎡

\* 제시외건물 \*

⊗ : 철근콘크리트조 4층 소재(확장형발코니) 약 41.25㎡

# 건물개황도

No Scale



\* 제시외건물 \*

Ⓢ : 철근콘크리트조 옥상 소재(누다락) 약 56.96㎡

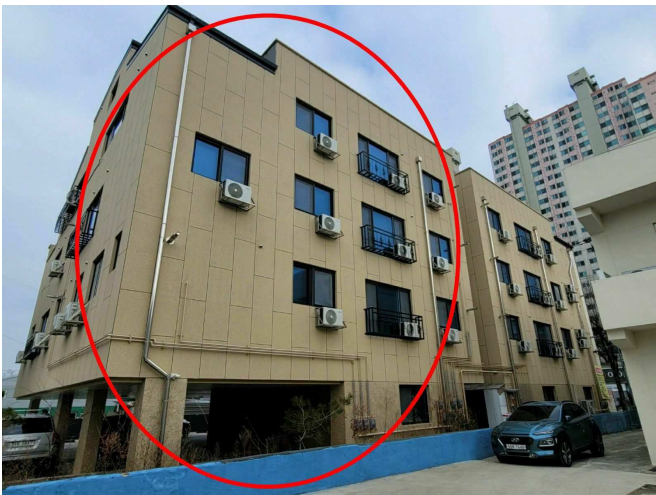
# 사 진 용 지



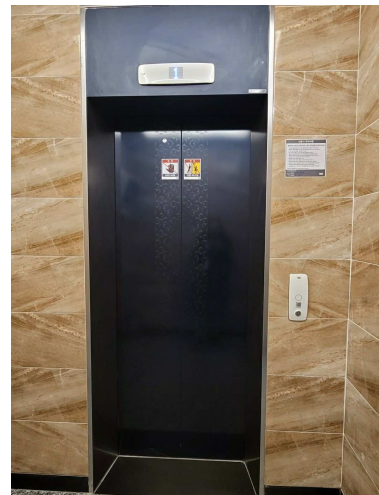
기호(2) 1동 전경



본건 전경



기호(2) 2동 전경

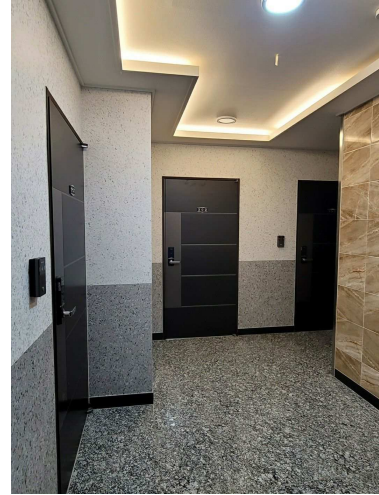


기호(2) 1동 1층 전경

# 사 진 용 지



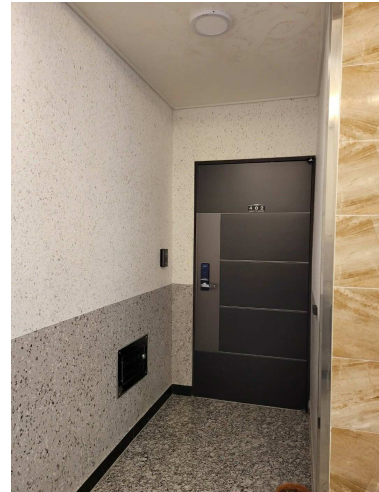
기호(2) 2층 전경



기호(2) 3층 전경



기호(2) 4층 전경



기호(2) 4층 전경

# 사 진 용 지



기호(2) 1층 사무소(근생) 전경



기호(3) 1층 사무소 전경

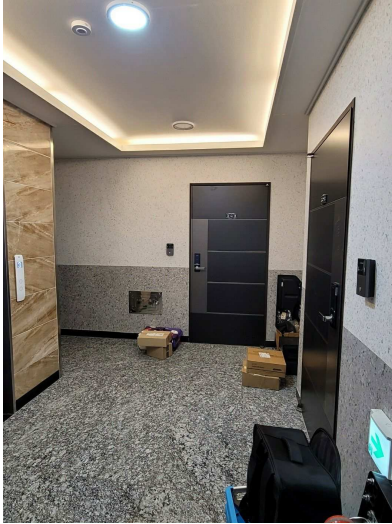


기호(3) 엘리베이터 전경



기호(3) 2층 전경

# 사 진 용 지



기호(3) 3층 전경



기호(3) 4층 전경



제시외건물(ㄱ~ㅇ) 전경