

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주미라 소유물건(2024타경122893)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: 241125-A14701

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.

창성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박창준

(인)

감정평가액	육백칠십구만오백원정(₩6,790,500.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주미라 (2024타경122893)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.02	2024.11.25 ~ 2024.12.02	2024.12.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 27x- 2 이	토지	13.5 하 여	- 백	6,790,500
	합계					₩6,790,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 중구 대흥동 및 산성동에 산재하여 위치하는 부동산(토지)으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- (2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 02자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사 . 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 11월 25일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 12월 02일자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 수인의 공유 지분 토지 중 『주미라』氏 지분만의 평가로서, 그 지분위치가 특정되지 않아 전체면적을 기준으로 한 평균단가에 전체면적에 지분 비율을 승한 지분면적으로 사정평가하였음.
- (2) 본건 및 본건 인근지역은 지적경계가 불분명한 지역으로서, 본건 토지 기호(1,2)는 현황 도로로 이용 중인 것으로 목측되어 이를 감안하여 평가하였으며 인접 지상과의 정확한 경계는 정밀 측량 요망 되오니 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

대전광역시 중구 대흥동 296-5						
	기호	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	2024년 개별공시지가(원/㎡)
토지	1	296-5	도로	7.5 (지분)	3종일주	293,900
	합 계			7.5		-

대전광역시 중구 산성동 115-41						
	기호	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	2024년 개별공시지가(원/㎡)
토지	2	115-41	도로	6 (지분)	3종일주	184,800
	합 계			6		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

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

2. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 비교표준지 공시지가

(대전광역시 중구)

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
㉠	대흥동 296-2	대	168	단독 주택	3종 일주	세로 (불)	사다리 평지	774,100
㉡	산성동 115-9	대	146.3	단독 주택	3종 일주	세로 (가)	사다리 평지	718,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(대전광역시 중구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.630	2024년도 10월 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	-0.005	2024년도 10월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.02)	0.625	$(1 + 0.00630) \times (1 - 0.00005 \times 32/31) \approx 1.00625$
※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.		

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 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 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

기호/ 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/㉠	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.33
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 기타조건(현황 도로) 열세함.						
2/㉡	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.32
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14.선고 2003다38207판결)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례나 평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료 (평가사례 및 거래사례)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (매매사례)	기준(거래)시점
①	대흥동 2**-2*	대	3종일주	1,635,000	경매	2023.03.17
②	대흥동 2**-*	대	3종일주	1,650,000	담보	2024.04.05
③	대흥동 2**-6*	대	3종일주	1,732,902	실거래	2024.04.28
④	산성동 1**-*	대	3종일주	1,550,000	담보	2023.03.20
⑤	산성동 1**-1*	대	3종일주	1,400,000	담보	2023.03.22
⑥	산성동 1**-5*	대	3종일주	1,649,578	실거래	2024.06.21

※사례③ 토지단가 산출내역

- 1)거래가액(건물포함) : 266,000,000원, 토지면적 : 139㎡, 주용도 : 단독주택
- 2)건물개요 : 세멘벽돌조(사용승인일:1972.11.25.관찰감가 적용), 연면적:72.62㎡
- 3)토지단가산출 : $[(266,000,000\text{원} - (1,300,000 \times 12/45 \times 72.62)) / 139] = @1,732,902$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※사례⑥ 토지단가 산출내역

- 1)거래가액(건물포함) : 335,000,000원, 토지면적 : 166㎡, 주용도 : 단독주택
- 2)건물개요 : 벽돌구조(사용승인일:1988.06.10.관찰감가 적용), 연면적:122.34㎡
- 3)토지단가산출 : $\{(335,000,000\text{원} - (1,500,000 \times 15/45 \times 122.34)) / 166\} = @1,649,578$

※ 자료출처(평가사례) : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)

(3) 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	사례 ① , ④
선정 의견	상기 인근 사례 중 지리적으로 근접하며 표준지와 비교성이 있는 상기사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 표준지 ㉠ 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
사례 ①	1,635,000	1.01344	1.00	0.95	1,574,126	2.02	
㉠	774,100	1.00625	1.00	1.00	778,938		
시점수정	대전광역시 중구 주거지역 : 2023.03.17 ~ 2024.12.02						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.88	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	0.95
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세하나 획지조건(형상 등) 우세함.							

④ 표준지 ㉡ 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
사례 ④	1,550,000	1.01353	1.00	0.96	1,508,133	2.09	
㉡	718,500	1.00625	1.00	1.00	722,991		
시점수정	대전광역시 중구 주거지역 : 2023.03.20 ~ 2024.12.02						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 상태 등) 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	표준지㉠ : 2.02, 표준지㉡ : 2.09
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	774,100	1.00625	1.00	0.33	2.02	519,240	519,000
2	718,500	1.00625	1.00	0.32	2.09	483,536	483,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	7.5	519,000	3,892,500	지분
2	6	483,000	2,898,000	지분
합계	13.5	-	6,790,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 (매매사례)	기준(거래)시점
③	대흥동 2**-6*	대	3종일주	1,732,902	실거래	2024.04.28
⑥	산성동 1**-5*	대	3종일주	1,649,578	실거래	2024.06.21

2. 거래사례 선정

거래사례 선정	거래사례 선정에 관한 의견
거래사례 ③, ⑥	평가대상 부동산의 인근지역내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 거래사례를 선정함.

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

구 분	용 도 지 역	기 간	지가변동률(%)
기호(1)	대전광역시 중구 주거지역	2024.04.28 ~ 2024.12.02	0.222 (1.00222)
기호(2)	대전광역시 중구 주거지역	2024.06.21 ~ 2024.12.02	0.106 (1.00106)

5. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

6. 개별요인비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/③	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.29
결정 의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 상태 등), 기타조건(현황 도로) 열세함.						
2/⑥	0.94	1.00	1.00	0.98	1.00	0.33	0.30
결정 의견	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 상태 등), 획지조건(형상 등), 기타조건(현황 도로) 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지 단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,732,902	1.00	1.00222	1.00	0.29	503,657	503,000
2	1,649,578	1.00	1.00106	1.00	0.30	495,397	495,000

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	7.5	503,000	3,772,500	지분
2	6	495,000	2,970,000	지분
합계	13.5	-	6,742,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	6,790,500원	6,742,500원	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	7.5	519,000	3,892,500	지분
2	6	483,000	2,898,000	지분
합계	13.5	-	6,790,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	13.5	-	6,790,500	기호(1,2) 주미라氏 지분
합 계			6,790,500	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래 사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 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 중구 대흥동	296-5	도로	제3종 일반주거지역	1 15x- 2	7.5	519,000	3,892,500	주미라氏 지분
2	대전광역시 중구 산성동	115-41	도로	제3종 일반주거지역	1 12x- 2	6	483,000	2,898,000	주미라氏 지분
합 계								₩6,790,500.-	
				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 중구 대흥동 소재 "대전성모여자고등학교" 남동측 인근[기호(1)] 및 중구 산성동 소재 "대전문성초등학교" 북동측 인근[기호(2)]에 산재하여 위치하는 부동산으로서 주위는 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 부정형으로서 현황 도로로 목적됨.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 본건이 현황 도로로 목적됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역임.

기호(2) : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(산성동1구역 재개발사업), 가축사육 제한구역, 상대보호구역(꿈내리유치원), 정비구역(산성동1구역 재개발사업)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기타 : 본건 및 본건 인근지역은 지적경계가 불분명한 지역으로서, 본건 토지 기호(1,2)는 현황 도로로 이용 중인 것으로 목측되어 이를 감안하여 평가하였으며 인접 지상과의 정확한 경계는 정밀 측량 요망 되오니 업무 진행시 참고하시기 바람.

위 치 도



기호(1)	대전광역시 중구 대흥동 296-5
-------	--------------------



<p>각종사례 표시도</p>	<p>■ 본 건</p>	<p>■ 비교표준지</p>	<p>■ 평가사례</p>	<p>■ 거래사례</p>	<p>■ 방매사례</p>	<p>■ 경락사례</p>
-----------------	---	--	--	---	--	--

위 치 도



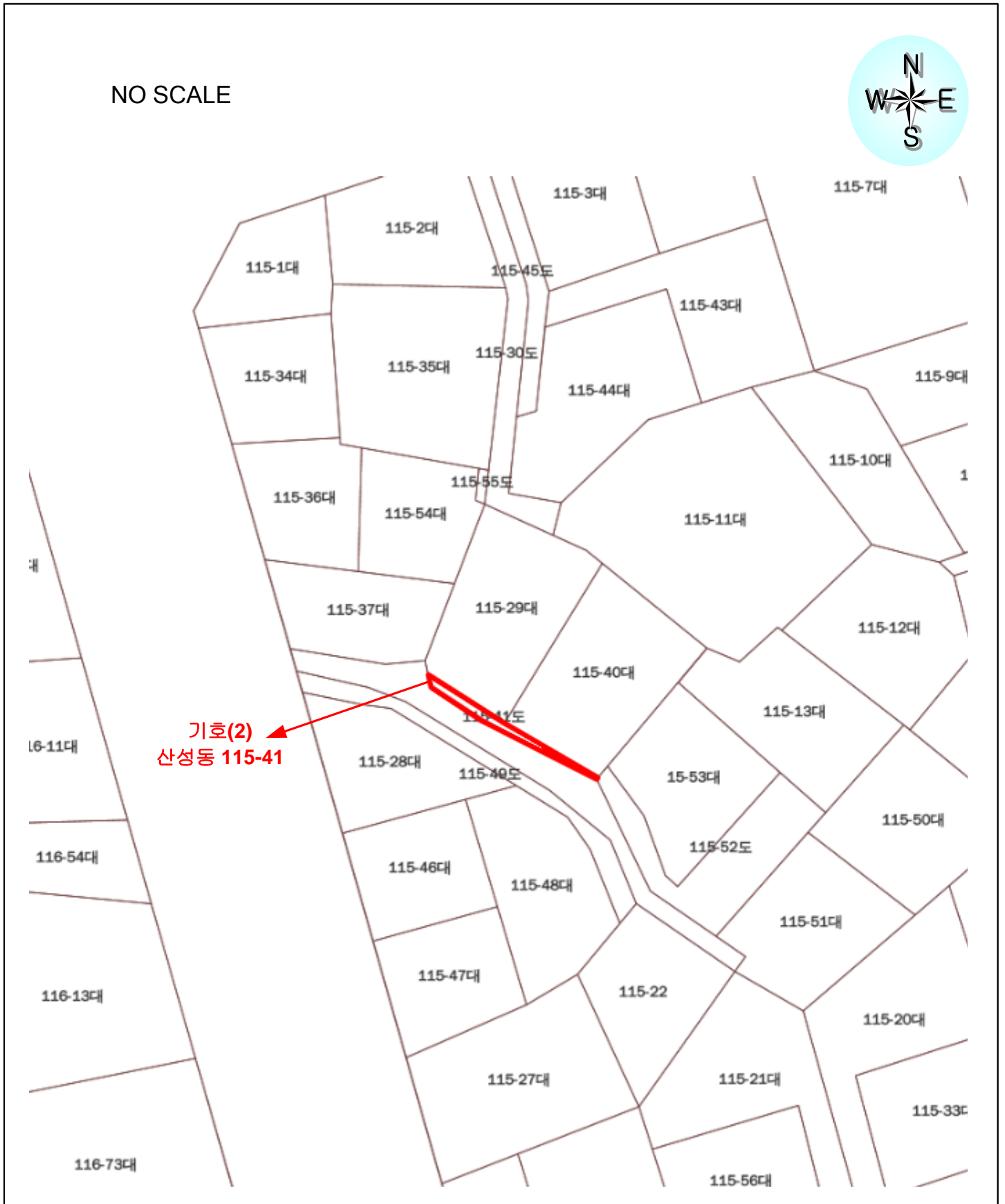
기호(2)	대전광역시 중구 산성동 115-41
-------	---------------------



<p>각종사례 표시도</p>	<p>■ 본 건</p>	<p>■ 비교표준지</p>	<p>■ 평가사례</p>	<p>■ 거래사례</p>	<p>■ 방해사례</p>	<p>■ 경락사례</p>
-----------------	---	--	--	---	--	--

지 적 도

NO SCALE





(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)