

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송유정 소유물건(2024타경124905)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: IN2412-1-3008

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.

감정평가사사무소 인

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 혜 아

(인)

감정평가액	일십일억사천팔백삼십팔만팔천이백원정(₩1,148,388,200.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송유정 (2024타경124905)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.09	2024.12.30 ~ 2025.01.09	2025.01.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 233x- 2	토지	197.7	-	384,119,000
		1 42x- 2				
		60.2				
건물	464.9	건물	464.9	-	764,269,200	
합 계					₩1,148,388,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 조치원읍 서창리 "고려대학교 세종캠퍼스" 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지 건물)에 대한 대전지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

가. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025.01.09**을 기준시점으로 정함.

다. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2024.12.30 ~ 2025.01.09에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등 기본적 사항은 귀 제시목록 및 토지대장, 일반건축물대장, 토지이용 계획확인서 등을 근거로 하였음.
- 나. 기호(1), (2)는 일반건축물대장상 2필지 지상에 하나의 건축물(기호(3))이 소재하는 일단지로 등재되어 있고, 일단의 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 부동산의 가치형성 측면에서도 타당하여 용도상 불가분성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 의거하여 일괄감정 평가하였음.
- 다. 기호(1), (2)는 수인의 공유지분 중 “송유정” 지분만의 평가로, 점유위치가 특정되어 있지 않아 전체면적을 기준으로 평가한 다음 이를 의뢰지분 비율에 따라 가액을 산정하였으니 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- 라. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 기호(3) 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준하여 평가하였음.
- 마. 기호(3)건물 1층은 등기사항전부증명서상 면적(136.04㎡)과 일반건축물대장상 면적(126.04㎡)이 상이하나, 사용승인 후 표시변경(변동일:2023.04.17.)으로 인한 것으로 공부상 확인되어 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서상의 면적을 기준하여 평가하였음.
- 바. 건물의 연면적에 포함되지 않는 발코니(확장형 발코니 포함), 옥탑 등은 건물의 일체적인 효용을 고려하여 건물에 포함하여 평가하였음.
- 사. 기호(3) 건물 1층은 일반건축물대장상 “제2종근생(일반음식점, 사무소), 계단실”로 등재되어 있으나, 현황 “제2종근생, 다중주택(1호), 계단실”로 이용중인 것으로 조사되어 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 규모, 사용자재, 시공의 정도 및 부대설비, 내구연한, 이용상태 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지평가액의 산출근거

1. 대상 토지

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	서창리 177-5	대	233×1/2	주상용	준주거	소로한면	사다리 평 지	1,267,000
2	서창리 168-25	대	42×1/2	주상용	준주거	소로한면	사다리 평 지	908,600
4	서창리 295-10	대	60.2	주거나지	2종일주	세로가	세장형 평 지	853,000

※ 기호(1),(2)는 일단의 토지로 이용중임.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	서창리 177-6	대	455	단독주택	준주거	중로한면	사다리 평 지	1,029,000
B	서창리 293-11	대	222.7	단독주택	2종일주	세로가	세장형 평 지	853,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

구분	시군구 용도지역	지가변동률(%)	비 고
		시점수정치	
비교표준지 (A),(B)	세종특별자치시 (주거지역)	1.402	24.01.01~25.01.09 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.282 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.089
		1.01402	$(1 + 0.01282) * (1 + 0.00089 * 40/30)$ ≈ 1.01402

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시되어 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

기호(1),(2),(4)와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 기호1,2/표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.93	기호(1),(2)는 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통성에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	기호(1),(2)와 비교표준지는 대체로 대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	기호(1),(2)와 비교표준지는 대체로 대등함.
		조망, 경관 등		
		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	0.93	기호(1),(2)는 비교표준지 대비 형상, 경사 등에서 열세함.
		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	1.00	기호(1),(2)와 비교표준지는 대체로 대등함.
	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기호(1),(2)와 비교표준지는 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.865	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호4/표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함.
		조망, 경관 등		
		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	0.90	기호(4)는 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함.
		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	1.00	기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 대법원판례(2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 평가사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
가	서창리 18*~**	대	주상용	준주거	2,570,000	2023.10.18	담보	-
나	서창리 17*~*	대	상업용	2종일주	2,010,000	2023.07.21	담보	-
다	서창리 29*~*	대	주상용	2종일주	1,620,000	2024.07.22	법원경매	-
라	서창리 29*~*	대	주거나지	2종일주	1,560,000	2024.09.09	담보	

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

3) 그 밖의 요인 보정치 산출

가) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 비교사례로 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 공시지가가액 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 공시지가가액 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 보정치 산정

① 비교표준지 A

비교사례기준 공시지가가액 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,570,000	1.02074	1.000	0.950	2,492,137		
기준시점 공시지가가액 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	2.388	2.380
	1,029,000	1.01402	-	-	1,043,427		

¹⁾비교사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 사례(가)를 선정함.

²⁾시점수정(2023.10.18 ~ 2025.01.09 세종특별자치시 주거지역) : 2.074% (1.02074)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 사례(가) 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.

⁴⁾개별요인

표준지 기호	평가 사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계
A	가	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
비교표준지(A)는 사례 대비 접근조건(주된 상가와와의 접근성)에서 열세하여 전반적으로 열세함.								

② 비교표준지 B

비교사례기준 공시지가가액 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,620,000	1.00527	1.000	1.000	1,628,537		
기준시점 공시지가가액 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	1.881	1.880
	853,900	1.01402	-	-	865,872		

¹⁾비교사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 사례(다)를 선정함.

²⁾시점수정(2024.07.22 ~ 2025.01.09 세종특별자치시 주거지역) : 0.527% (1.00527)

³⁾지역요인 : 비교표준지(B)는 사례(다) 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.

⁴⁾개별요인

표준지 기호	평가 사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계
B	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(B)는 사례와 전반적으로 대등한 편임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	기호	공시지가 (원/m ²)						
1,2	A	1,029,000	1.01402	1.000	0.865	2.380	2,148,102	2,150,000
4	B	853,900	1.01402	1.000	0.900	1.880	1,465,054	1,470,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액 산정

가. 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
		지목/이용상황		사용승인일	건물면적	
#1	서창리 16*~**	준주거	86,000,000원 (1,743,361원/㎡)	2023.09.21	49.33(지분)	토지만의 거래
		대/주거나지		-	-	
	의견	-				
#2	서창리 14*~*	2종일주	700,000,000원 (1,641,158원/㎡)	2023.03.29	196	토지건물 거래
		대/단독주택		2013.12.24	297.9	
	의견	건물가액 : @1,270,000×297.9=378,333,000원 토지가액 : (700,000,000-378,333,000)/196=1,641,158원				

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

나. 비교 거래사례 선정

구분	거래사례	의견
기호(1),(2)	#1	본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높고 최근에 거래된 거래사례를 비교거래사례로 선정함.
기호(4)	#2	

다. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	시군구 용도지역	지가변동률(%)	비 고
		시점수정치	
사례 #1	세종특별자치시 (주거지역)	2.233	23.09.21~25.01.09 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.131 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.204 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.201 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.368 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.282 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.089
		1.02233	$(1 + 0.00131 * 10/30) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00368) * (1 + 0.01282) * (1 + 0.00089 * 40/30)$ ≈ 1.02233
사례 #2	세종특별자치시 (주거지역)	2.58	23.03.29~25.01.09 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.006 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.037 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.021 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.028 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.018 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.149 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.131 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.204 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.201 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.368 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.282 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.089
		1.02580	$(1 - 0.00006 * 3/31) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00368) * (1 + 0.01282) * (1 + 0.00089 * 40/30)$ ≈ 1.02580

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시되어 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건과 사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

■ 기호1,2/사례#1

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	기호(1),(2)와 사례는 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.15	기호(1),(2)는 사례 대비 주된 상가와와의 접근성에서 우세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.10	기호(1),(2)는 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
		조망, 경관 등		
		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	0.97	기호(1),(2)는 사례 대비 형상, 경사 등에서 열세함.
		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	1.00	기호(1),(2)와 사례는 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기호(1),(2)와 사례는 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.227	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호4/사례#2

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	기호(4)와 사례는 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	0.95	기호(4)는 사례 대비 주된 상가와와의 접근성에서 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	기호(4)와 사례는 대체로 대등함.
		조망, 경관 등		
		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	0.93	기호(4)는 사례 대비 획지의 면적 등에서 열세함.
		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	1.00	기호(4)와 사례는 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	기호(4)와 사례는 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.884	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	토지단가 (원/m ²)
	기호	토지단가 (원/m ²)						
1,2	#1	1,743,361	1.000	1.02233	1.000	1.227	2,186,870	2,190,000
4	#2	1,641,158	1.000	1.02580	1.000	0.884	1,488,214	1,490,000

4. 기타 참고자료

가. 인근 지가수준

지리적위치	용도지역	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)
기호(1),(2) 인근	준주거지역	주택 및 상가 혼용지대	소로변	2,000,000~2,300,000
기호(4) 인근	제2종 일반주거지역	주택지대	세로변	1,400,000~1,600,000

나. 대상지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각가율(%)	비고
세종특별자치시	다가구주택	2025-01-03	1	63.2	최근1년
세종특별자치시	대지	2025-01-03	11	44.7	최근1년

[출처: 대한민국법원 법원경매정보 매각통계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

가. 토지 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)
1,2	2,150,000	2,190,000
4	1,470,000	1,490,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음. 대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 평가액의 산출근거

1. 대상 건물

소재지	기호(3) : 세종특별자치시 조치원읍 서창리 177-5, 168-25 [도로명주소] 세종특별자치시 조치원읍 내창1길 35-1		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
용도	공부 : 1층(근린생활시설, 계단실), 2~4층(다중주택 15호) 현황 : 1층(근린생활시설, 계단실, 다중주택 1호), 2~4층(다중주택 15호)		
규모	지상 4층	사용승인일	2020.04.23
연면적	464.9㎡	대지면적	275㎡

2. 재조달원가 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
06-01-05-09	근린생활시설 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층/평지붕	1	1,620,000	50 (45~55)
06-01-05-09	근린생활시설 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층/평지붕	2	1,518,000	50 (45~55)
06-01-05-09	근린생활시설 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층/평지붕	3	1,356,000	50 (45~55)

[출처:한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월 기준)]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 적용 표준단가

본건 건물에 적용할 표준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 대상건물의 구조, 시공의 정도, 마감자재의 수준, 신축년도, 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 결정함.

기호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	내용년수
3	1층	근린생활시설, 다중주택	철근콘크리트구조	1,200,000	50
	2~4층	다중주택	철근콘크리트구조	2,000,000	50

다. 보정단가

기호	구분	면적(㎡)	설비명	보정단가 (원/㎡)	비고
3	1층	136.04	난방설비, 위생설비 등	80,000	주택부분

라. 재조달원가의 결정

기호	구분	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
3	1층	근린생활시설, 다중주택	1,200,000	80,000	1,280,000
	2~4층	다중주택	2,000,000	-	2,000,000

3. 감가수정 및 적용단가 결정

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
					실제	유효			
3	1층	근린생활시설, 다중주택	1,280,000	50	4	4	46/50	1,170,000	2020.04.23. 사용승인
	2~4층	다중주택	2,000,000	50	4	4	46/50	1,840,000	

※ 잔가율=유효잔존년수/내용년수, 적용단가=재조달원가×잔가율

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가격 산정

기호	구분	용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
3	1층	근린생활시설, 다중주택	136.04	1,170,000	159,166,800
	2~4층	다중주택	328.86	1,840,000	605,102,400
소계					764,269,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

구분		사정면적(m ²)	적용단가(원)	감정평가액(원)
토지	기호(1),(2)	137.5	2,150,000	295,625,000
	기호(4)	60.2	1,470,000	88,494,000
건물	기호(3)	464.9	-	764,269,200
합계				1,148,388,200

2. 결정 의견

대상 토지는 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 지가수준, 대상지역의 경매통계분석)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되고, 건물은 개별건물의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였으므로 원가법에 의한 시산가액을 건물 감정평가액으로 결정하였음.

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	세종특별자치시 조치원읍 서창리	177-5	대	준주거지역	233x- 2	137.5	2,150,000	295,625,000	일단지 평가, 매각지분 송유정 지분
2	"	168-25	대	준주거지역	42x- 2				
3	"	177-5, 168-25	주건축물 제1동	철근콘크리트 구조					
	[도로명주소] 세종특별자치시 조치원읍 내창1길 35-1	위 지상	단독주택	(철근)콘크리트 지붕 4층 1층	136.04	136.04	1,170,000	159,166,800	1,280,000 x 46/50 현황 "근린 생활시설 및 다중주택"
				2층	109.62	328.86	1,840,000	605,102,400	2,000,000 x 46/50 발코니, 옥탑 포함 평가
				3층	109.62				
				4층	109.62				
4	"	295-10	대	제2종 일반주거지역	60.2	60.2	1,470,000	88,494,000	
합 계								₩1,148,388,200.-	
					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 세종특별자치시 조치원읍 서창리 "고려대학교 세종캠퍼스" 남동측 인근에 소재하며, 주위는 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 대학가주변 주택 및 상가 혼용지대로 제반 입지여건은 보통임.

(2) 교통상황

기호(1),(2),(4)까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 남동측 국도변으로 시내버스승강장, 근거리 지하철 "용문역"이 소재하는 등 교통이용편의도는 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

◎ 기호(1),(2)
2필지 일단의 사다리형 토지로, 주상용(근린생활시설 및 다중주택) 건부지로 이용중임.

◎ 기호(4)
세장형 토지로, 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

◎ 기호(1),(2)
동측으로 노폭 8M내외의 아스팔트 포장도로에 접함.

◎ 기호(4)
남동측으로 노폭 5M내외의 아스팔트 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

◎ 기호(1)

[토지이용계획확인서]상, 도시지역, 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역
<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>.

◎ 기호(2)

[토지이용계획확인서]상, 도시지역, 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역
<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>.

◎ 기호(4)

[토지이용계획확인서]상, 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역
<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법> 중점경관관리구역((국도1호선
조치원구간) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

(6) 제시목록 외의 물건

해당없음.

(7) 공부와의 차이

해당없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대미상임.

나. 기호(1),(2)는 용도상 불가분의 관계로 일단지로 평가하였으며, "송유정"지분만의
평가임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

◎ 기호(3)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로,
(일반건축물대장상 사용승인일:2020.04.23)

외벽 : 치장벽돌쌓기, 화산석 돌붙임 마감, 몰탈위페인팅 등
내벽 : 벽지 및 타일마감, 몰탈위페인팅 등
창호 : PVC샷시 이중창호임.

(2) 이용상태

1층 : 근린생활시설(상호명 "진향원"), 다중주택(1호), 계단실
2층 : 다중주택(5가구)
3층 : 다중주택(5가구)
4층 : 다중주택(5가구)

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수시설, 도시가스에 의한 난방설비(2~4층 및 1층 다중주택부분), 화재탐지설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

해당없음.

(5) 공부와의 차이

가. 1층은 등기사항전부증명서상 면적(136.04㎡)과 일반건축물대장상 면적(126.04㎡)이

건물감정평가요항표

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

상이하나, 사용승인 후 표시변경(변동일:2023.04.17.)으로 인한 것으로 공부상 확인되어 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서상의 면적을 기준하여 평가하였음.

나. 1층은 일반건축물대장상"제2종근생(일반음식점, 사무소), 계단실"로 등재되어 있으나, 현황"제2종근생, 다중주택(1호), 계단실"로 이용중인 것으로 조사되었음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대미상임.

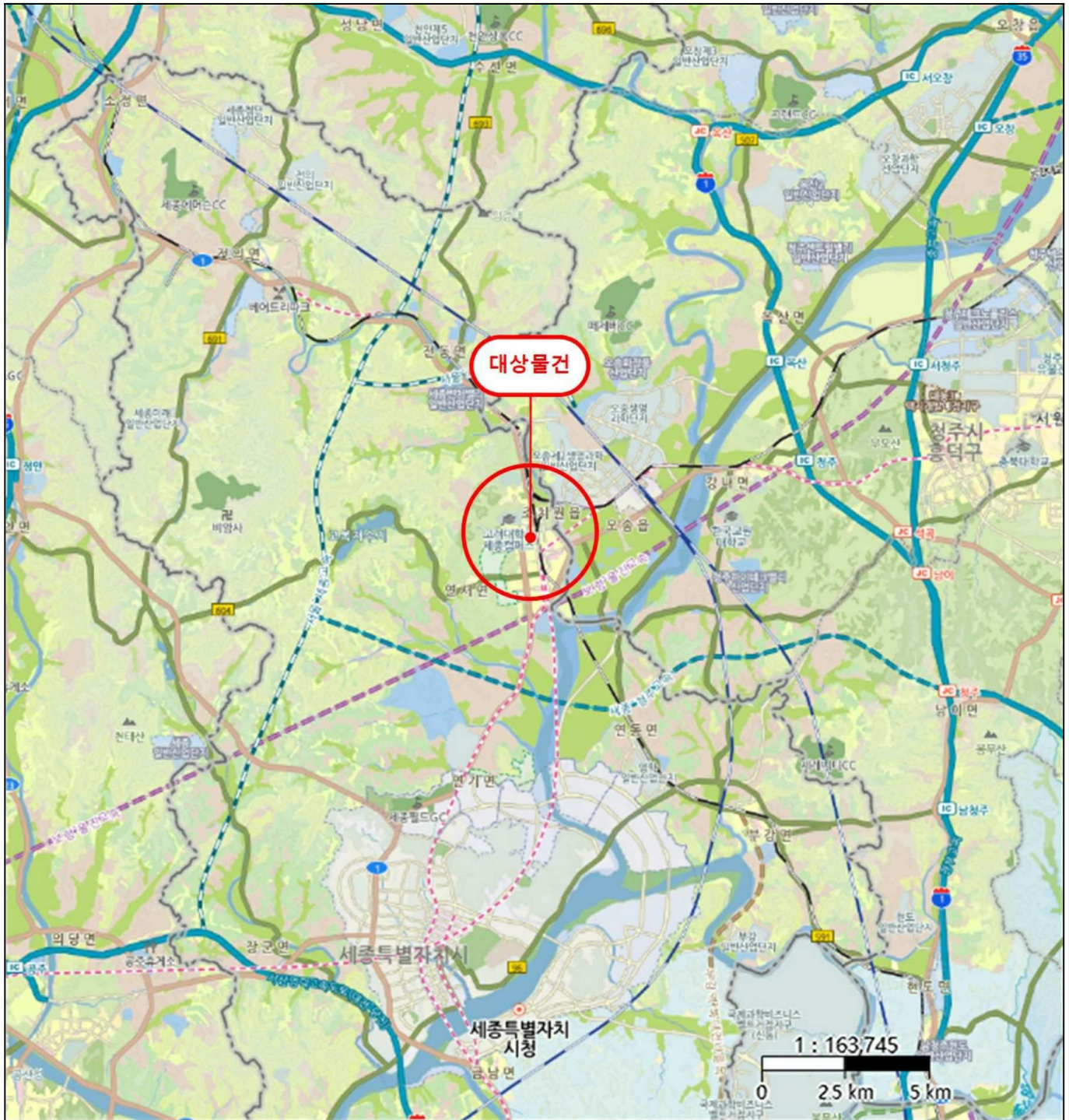
나. 옥탑, 발코니(확장형 발코니 포함)를 포함하여 평가하였음.

다. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부는 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준하여 평가하였음.

광역위치도



소재지	세종특별자치시 조치원읍 서창리 177-5외
-----	-------------------------

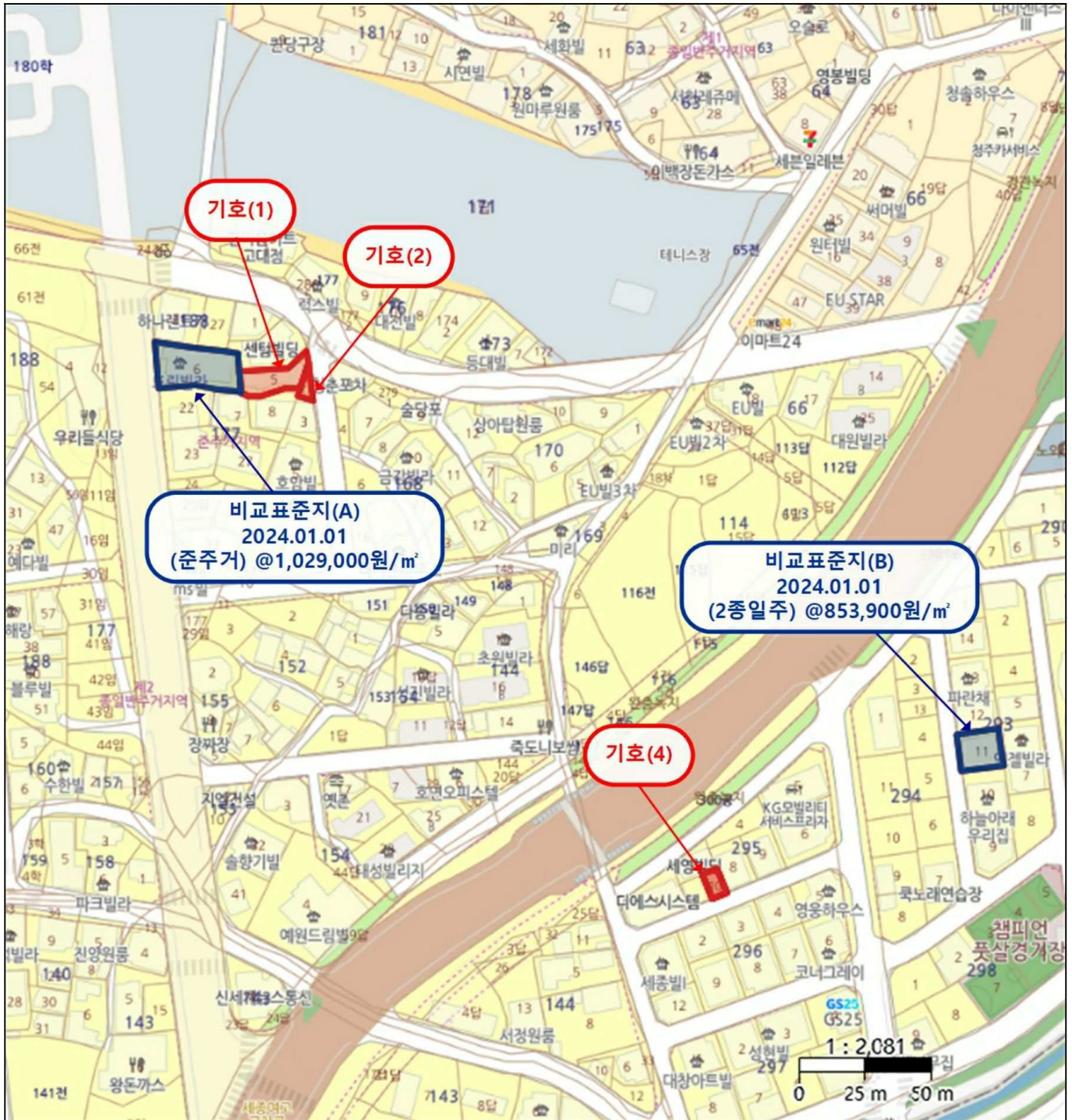


상세위치도

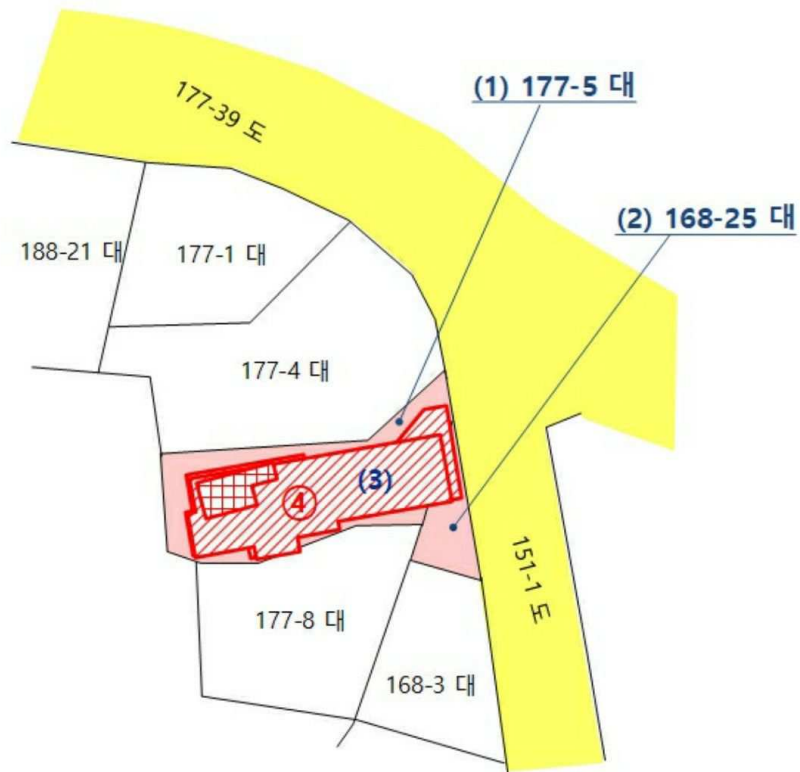
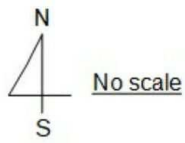











소재지

세종특별자치시 조치원읍 서창리 177-5외

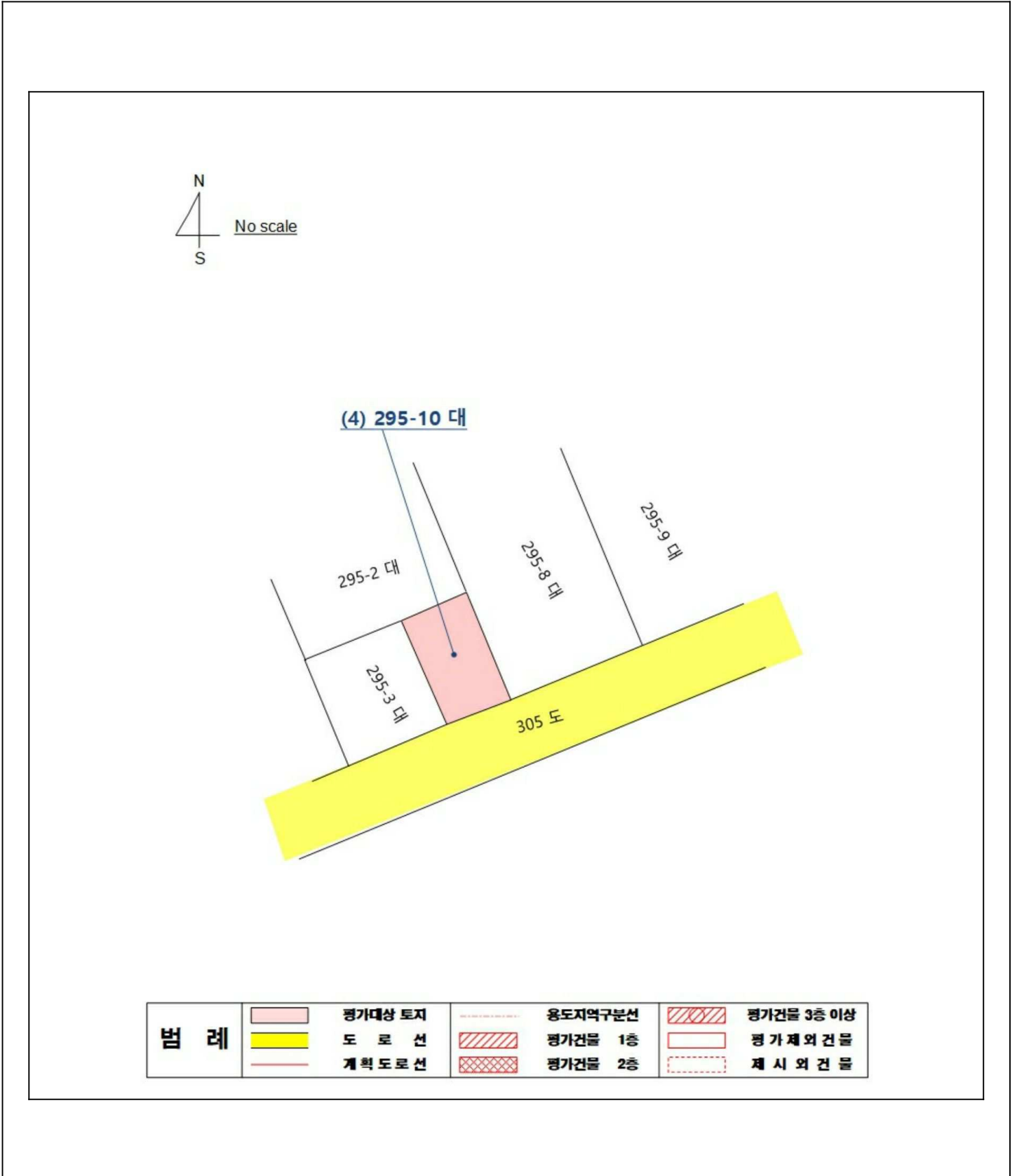


지 적 도

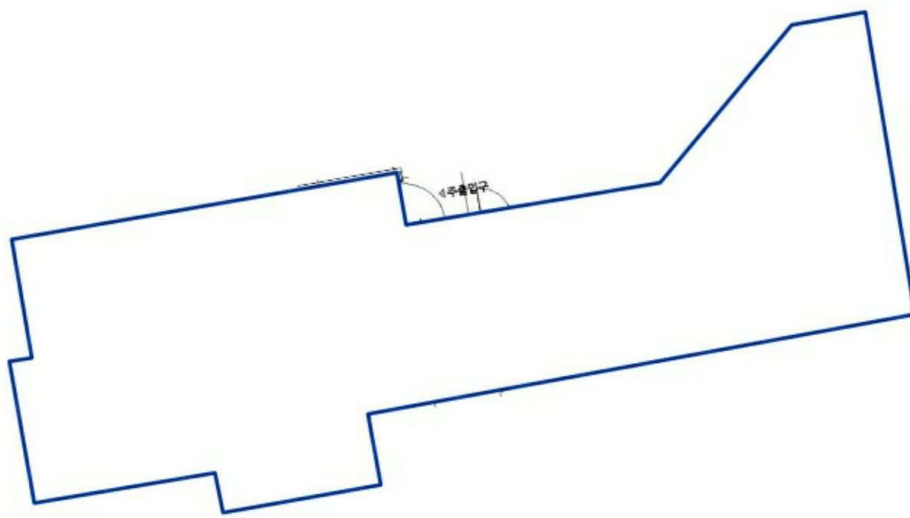
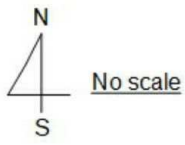


범 례		평가대상 토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외 건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

지 적 도

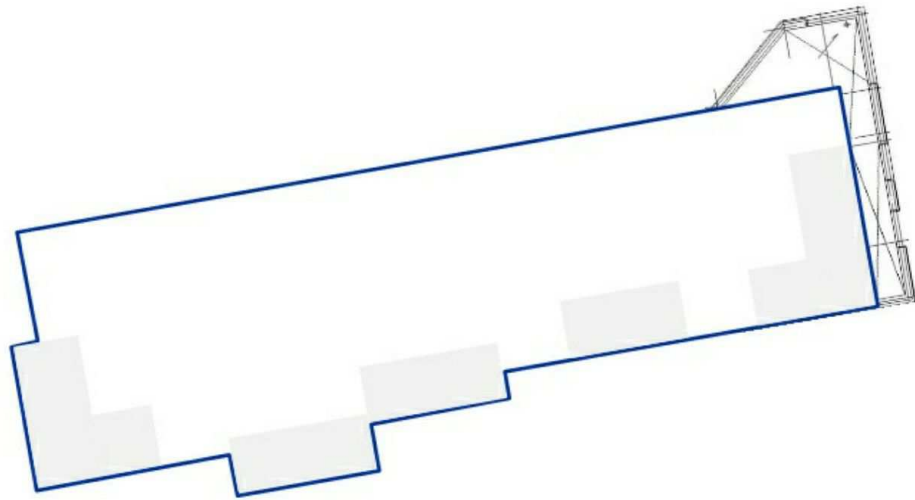
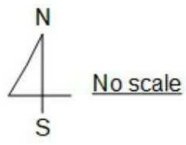


건물개황도



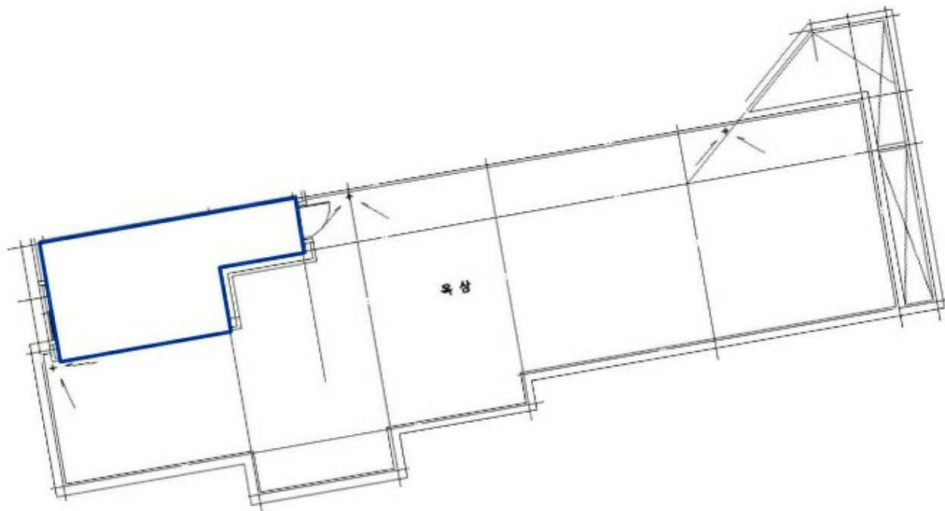
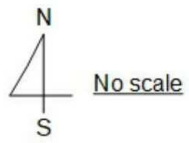
[기호(3) 1층]
공부:근린생활시설
현황:근린생활시설, 다중주택(1호)
136.04㎡(공부상 면적)

건물개황도



[기호(3) 2~4층]
다중주택(각층 5호)
각층 109.62㎡(공부상면적)

건물개황도

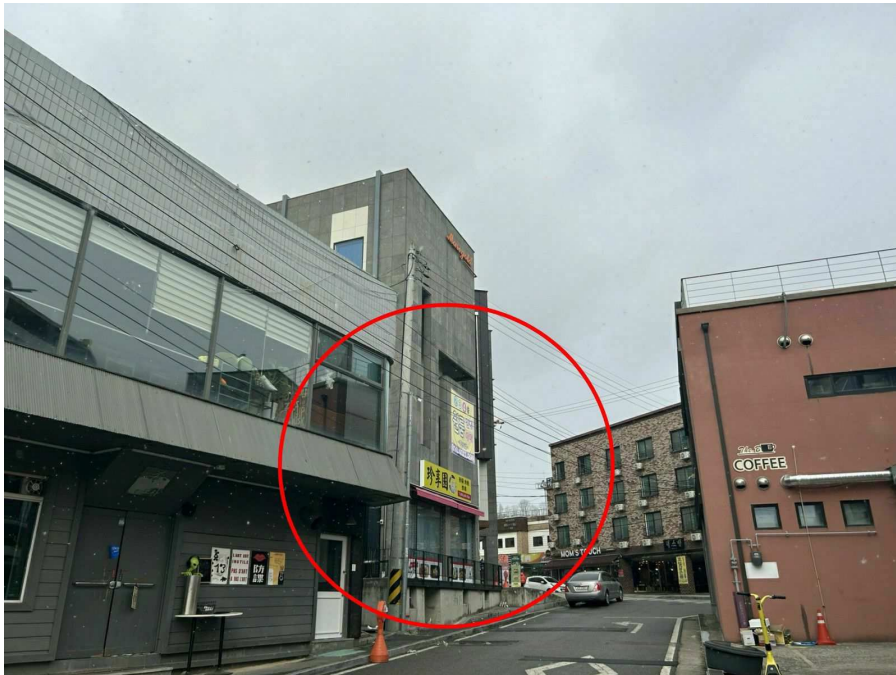


[기호(3) 옥탑]

사 진 용 지

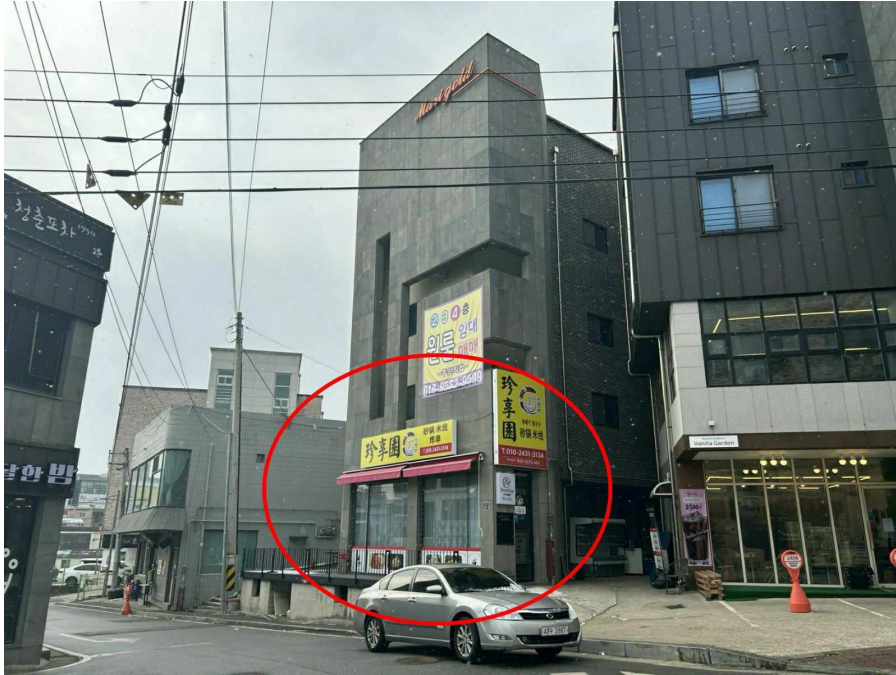


기호(1),(2) 주위전경(북측에서 촬영)



기호(1),(2) 주위전경(남측에서 촬영)

사진용지



기호(1),(2) 토지전경



기호(3) 건물전경

사진용지



기호(3) 건물전경



기호(3) 1층 근린생활시설

사 진 용 지



기호(3) 1층(근린생활시설)

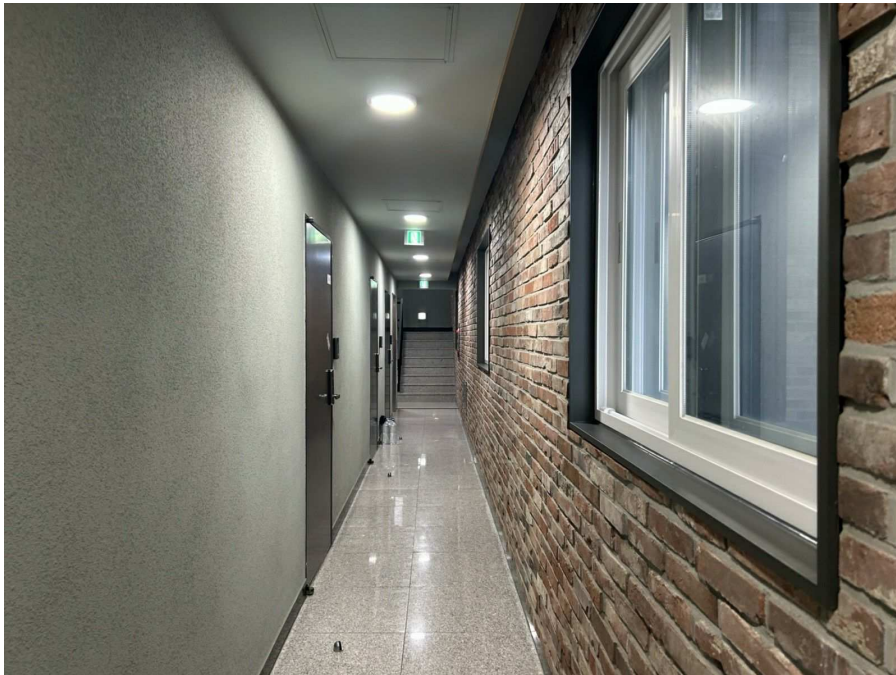


기호(3) 1층(후면)

사 진 용 지



기호(3) 1층(현황 주택부분)

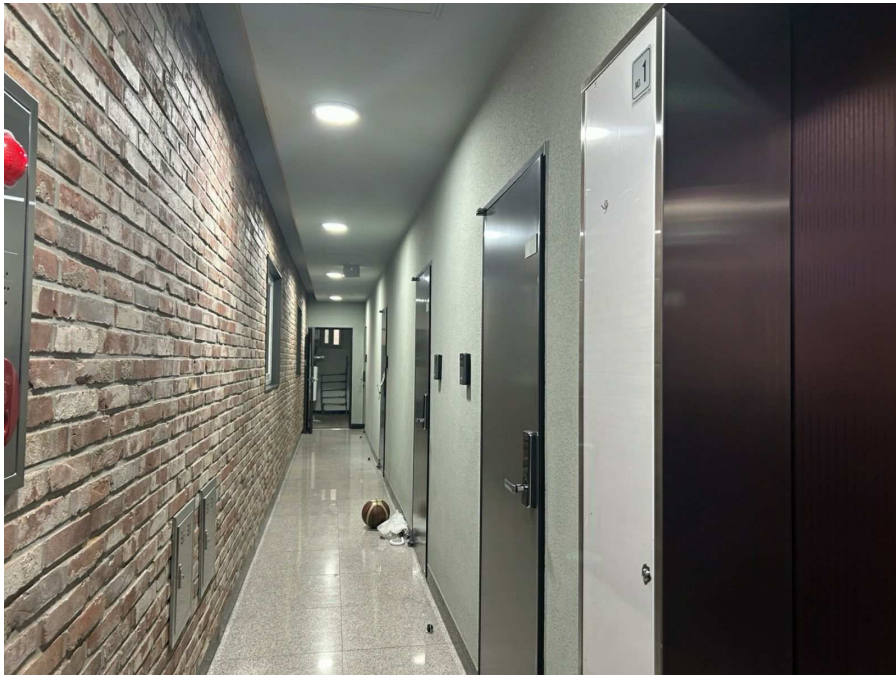


기호(3) 2층

사 진 용 지



기호(3) 3층



기호(3) 4층

사 진 용 지



기호(3) 옥탑

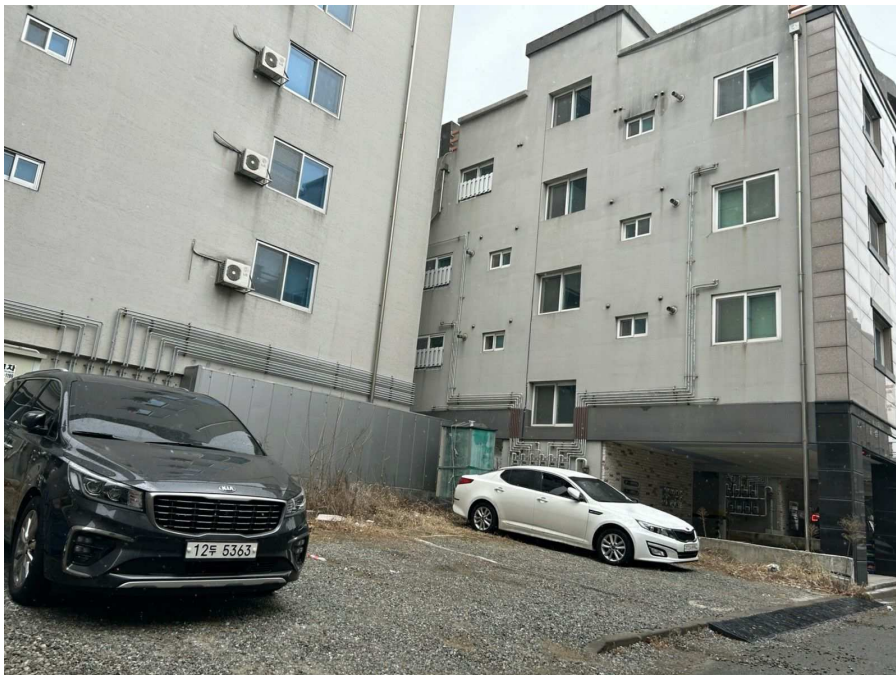


기호(4) 주위전경(서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(4) 토지전경



기호(4) 토지전경