

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 042-365-0900, FAX: 042-365-0901)

문서번호 : 중앙 082025-0717-001

수 신 : 대전지방법원 사법보좌관 배진

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.15 자 귀 제

2025타경502833

』호로

의뢰하신

대전광역시 동구 판암동 470-7

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

| 과 목 | 금 액 | 비 고 |
|---------|-----------|---|
| 평가수수료 | 1,015,233 | $(1,092,551,480 \times (8/10,000) + 395,000) \times 0.8$ $\approx 1,015,233$ |
| 실 | | |
| 여비교통비 | 213,600 | |
| 토지조사비 | — | |
| 물건조사비 | 50,000 | |
| 공부발급비 | 3,000 | |
| 기타실비 | 14,000 | |
| 비 | | |
| 특별용역비 | — | |
| 소 계 | 280,600 | |
| 공 급 가 액 | 1,295,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부가가치세 | 129,500 | |
| 합 계 | 1,424,500 | |
| 기납부 착수금 | — | |
| 정산청구액 | 1,424,500 | |

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 314-85-20412 』

신한은행 100-019-575665 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0717001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

총 청 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 대전지방법원 사법보좌관 배진

평가서번호: 082025-0717-001

정산청구액: **일백사십이만사천오백원정 (₩1,424,500.-)**

| 평가배분액 | | 1.0배분 평가액 | | 1.5배분 평가액 | | 총 액 | |
|--------------------|------------------------------|---|--|-----------|------------|----------------|--|
| | | ₩1,092,551,480 | | - | | ₩1,092,551,480 | |
| 수수료율 및 기초수수료 | 평가액 | 적용가액 | | 수수료율 | 요율 | 산정금액 | |
| | 5천만원까지 | 50,000,000 | | 250,000 | | 250,000 | |
| | 5천만원초과 5억원까지 | 450,000,000 | | 1만분의11 | x1.0 | 495,000 | |
| | 5억원초과 10억원까지 | 500,000,000 | | 1만분의 9 | x1.0 | 450,000 | |
| | 10억원초과 50억원까지 | 92,551,480 | | 1만분의 8 | x1.0 | 74,041 | |
| | 50억원초과 100억원까지 | | | | | | |
| | 100억원초과 500억원까지 | | | | | | |
| | 500억원초과 1000억원까지 | | | | | | |
| | 1000억원초과 3000억원까지 | | | | | | |
| | 3000억원초과 6000억원까지 | | | | | | |
| | 6000억원초과 1조원까지 | | | | | | |
| | 1조원 초과분 | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | 1,269,041 | |
| 평가 수수료 | 1.0배 | $(1,092,551,480 \times (8/10,000) + 395,000) \times 0.8$ $\approx 1,015,233$ | | | | 1,015,233 | |
| | 1.5배 | | | | | - | |
| | 기 타 | | | | | - | |
| | 소 계 | | | | | 1,015,233 | |
| 실 비 | 여비교통비 | | | | | 213,600 | |
| | 토지조사비 | | | | | - | |
| | 물건조사비 | 5동 x 10,000원 | | | | 50,000 | |
| | 공부발급비 | 등기사항전부증명서 2부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원 | | | | 3,000 | |
| | 기 타 실 비 | 사진 14컷 x 1,000원 | | | | 14,000 | |
| | 특별용역비 | | | | | - | |
| | 소 계 | | | | | 280,600 | |
| 공 급 가 액 | 평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사) | | | | ₩1,295,000 | | |
| 부 가 가 치 세 | 공급가액 x 0.1 | | | | 129,500 | | |
| 기납부 착수금 | | | | | | | |
| 정 산 청 구 액 | 공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금 | | | | ₩1,424,500 | | |

총 청 지 사 장

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|--------|----------------------------|
| 의뢰인: | 대전지방법원 사법보좌관 배진 |
| 건명: | 이기원 소유물건 (2025타경502833) |
| 평가서번호: | 중 앙 082025-0717-001 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
대전광역시 서구 문예로 15 그랑수아빌딩 501호
(탄방동)
충청지사 : T) 042-365-0900 F) 365-0901
e-mail : jungang10@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지, 건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 신상훈

(인)

(주)중앙감정평가법인 충청지사장

유병재

| | | | | | | |
|----------------|--|-------------|------------|---------------------------|----------------|-------------|
| 감정평가액 | 일십억구천이백오십오만일천사백팔십원정 (₩1,092,551,480.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 배진 | | 감정평가목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 대전지방법원 경매9계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이기원 | | 감정평가조건 | -- | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.07.23 | 2025.07.17 ~2025.07.23 | 2025.07.23 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액(원) |
| | 토지 | 245 | 토지 | 245 | 1,600,000 | 392,000,000 |
| | 건물 | 443.49 | 건물 | 443.49 | - | 598,157,280 |
| | (제시외 건물) | (91) | 건물 | 91 | - | 102,394,200 |
| 합계 | | | | | ₩1,092,551,480 | |

| | | | | | | |
|----------|--|--|--|--|--|-----|
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 : 감정평가사 유병재 | | | | | (인) |

(토지 · 건물)감정평가명세표

| 기 호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|--------|--|-------|---------------------------|--|---------|--------|-----------|--------------|------------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단가(원/㎡) | 금 액 (원) | |
| 1 | 대전광역시 동구 판암동 | 470-7 | 대 | 제2종 일반주거지역 | 245 | 245 | 1,600,000 | 392,000,000 | |
| 2 | " [도로명 주소] 대전광역시 동구 동구청로 194 | 470-7 | 단독주택 제1종 근린생활 시설 | 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 1층 2층 3층 4층 | 56.71 | 405.87 | 1,344,000 | 545,489,280 | 1,600,000 x 42/50 |
| | | | | | 139.75 | 37.62 | 1,400,000 | 52,668,000 | 1,600,000 x 42/48 증축부분 |
| | | | | | 139.75 | | | | |
| | | | | | 107.28 | | | | |
| | 소 계 | | | | | | | ₩990,157,280 | |
| | (제시외 건물) | | | | | | | | |
| ㉠ | 대전광역시 동구 판암동 | 470-7 | 보일러실 | 벽체이용 판넬조 판넬지붕 | (2) | 2 | - | 300,000 | 실측사정 4층 소재 |
| ㉡ | " | " | 창고 | 벽체이용 판넬조 판넬지붕 | (3.2) | 3.2 | - | 480,000 | 실측사정 4층 소재 |
| ㉢ | " | " | 보일러실 | 벽체이용 판넬조 판넬지붕 | (2) | 2 | - | 300,000 | 실측사정 옥탑 소재 |

(토지 · 건물)감정평가명세표

| 기 호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|--------|-----|----|----------------------|----------------------------|---------|------|-----------|----------------|---------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단가(원/㎡) | 금 액 (원) | |
| ㉔ | " | " | 누다락 및 계단실 등 | 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 | (83.8) | 83.8 | - | 101,314,200 | 실측사정 옥탑 소재 |
| | 소 계 | | | | | | | ₩102,394,200 | |
| | 합 계 | | | | | | | ₩1,092,551,480 | |
| | | | | | | | | - 이 하 여 백 - | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 동구 판암동 소재 “판암네거리” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대전지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 23일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 07월 17일 ~ 2025년 07월 23일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건 토지는 별지 “지적 개황도”와 같이 토지이용계획확인서상 “소로3류”에 저촉되나, 저촉부분의 면적이 협소하고, 이는 “정비구역(2024-10-29)(재개발구역)<도시 및 주거환경정비법>” 지정에 따른 저촉으로서, 이에 구애없이 평가하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 본건 건물 발코니(확장형 발코니 포함) 등은 건물에 포함하여 평가하였는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 라. 본건 건물 중 1층 일부(제1종근린생활시설(소매점), 37.62㎡)는 일반건축물대장상 2019.01.10.에 증축되었는 바, 이를 구분하여 평가하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.
- 마. 본건 지상에 별지 "지적개황도, 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물(㉠~㉡)이 소재하여 개략적으로 간이실측 사정 후 건물의 현상, 구조, 용재와 시공 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으며, 실질소유관계 미상으로 경매 진행시 이에 대한 소유관계 및 일괄경매 여부를 반드시 재확인 하시기 바람.
- 바. 본건 토지상의 야외수도 등은 토지에 포함하여 평가하였는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.
- 사. 본건 건물은 현장조사시 이해관계인 부재 등으로 인하여 본건 및 제시외부분의 내부구조 및 이용상황 등은 일반건축물대장상 기재내용 및 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의거하여 통상적인 이용상태 및 관리상태 등을 기준으로 감정평가 하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 반드시 재확인 하시기 바람.
- 아. 본건은 "판암2구역 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(대전광역시고시 제2024-265호)"된 지역인 바, 관련 고시문 및 지형도면 등 자세한 사항은 관계기관에 재확인 하시기 바람.
- 자. 본건 토지 북측의 인접토지(판암동 411-3)에 소재하는 건물 및 구조물 등이 본건 토지와 경계부분에 소재하는 바,(목측에 의한 확인으로 경계 불분명) 정확한 위치 및 경계확인, 본건 토지로의 침범 여부 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니, 경매 진행시 이해관계인은 유의하시기 바람.
- 차. 본건 토지 및 건물, 제시외건물 등의 위치 및 지적경계 등은 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였는 바, 본건의 정확한 위치 및 면적, 경계확인 등은 필요시 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 개별공시지가* (원/㎡) | 비고 |
|----|-----------|--------|----|-------|-------|-------|---------|---------------|----|
| 1 | 판암동 470-7 | 245 | 대 | 주상용 | 2종일주 | 세로(가) | 사다리형 평지 | 662,800 | - |
| 합계 | - | 245 | - | - | - | - | - | - | - |

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

나. 건물

| 소재지 | | 대전광역시 동구 판암동 470-7 [도로명주소: 대전광역시 동구 동구청로 194] | | | | |
|-----|---------------------|--|--------|---------|-------|----------------------------|
| 기호 | 구조 | 용도 | 연면적(㎡) | 사정면적(㎡) | 규모 | 사용승인일 |
| 2 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 단독주택, 제1종근린생활시설 | 443.49 | 443.49 | 지상 4층 | 2017.05.29 (증축:2019.01.10) |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

| 기호 | 소재지 | 면적(m ²) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/m ²) |
|----|--------------------------|---------------------|----|------|------|-------|------------|-----------------------------|
| A | 대전광역시 동구 판암동 470-7 | 245 | 대 | 단독주택 | 2종일주 | 세로(가) | 사다리 평 지 | 662,800 |

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

[대전광역시 동구 주거지역]

| 기 간 | 변동률(%) | 비 고 |
|-------------------------|--------|--|
| 2025/01/01 ~ 2025/07/23 | 0.429 | 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.299 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.076 $(1 + 0.00299) * (1 + 0.00076 * 53/31)$ ≈ 1.00429 |

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

■ 기호(1) / 표준지(A)

| 조건 | 항 | 세 항목 |
|--------------|--------------------|-------------------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도 |
| | | 계통 및 연속성 |
| 접근조건 | 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 |
| 환경조건 | 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, 오스처리장 등의 유무 |
| 특별고압선 등과의 거리 | | |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부지, 삼각지, 자루형 획지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 |
| | 접면도로상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인비교치

| 기호 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 누계 | 비고 |
|----|------------------------|------|------|------|-------|------|-------|--------|
| 1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | 표준지(A) |
| 의견 | 비교표준지 대비 제반 개별요인은 동일함. | | | | | | | |

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

| 기호 | 구분 | 기준시점 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 토지 특성 | 토지단가 (원/㎡) | 개별지가 (원/㎡) |
|----|-------|-------------|------------|--------|----|-------|-------|------------|------------|------------|
| ① | 경매 | 2025. 06.23 | 판암동 459-32 | 499 | 대 | 주상용 | 2종 일주 | 세로(가) 사다리형 | 1,490,000 | 538,500 |
| ② | 담보 | 2025. 06.13 | 판암동 411-3 | 344 | 대 | 상업용 | 2종 일주 | 세로(가) 사다리형 | 1,540,000 | 662,800 |
| ③ | 경매 | 2025. 05.18 | 판암동 470-62 | 91 | 전 | 주거나지 | 2종 일주 | 세로(가) 사다리형 | 1,320,000 | 629,600 |
| ④ | 경매 | 2025. 01.21 | 판암동 411-5 | 66 | 대 | 주거나지 | 2종 일주 | 맹지 부정형 | 1,210,000 | 593,500 |
| ⑤ | 경매 | 2024. 03.15 | 판암동 469-11 | 365 | 대 | 주상용 | 2종 일주 | 세로(가) 세장형 | 1,390,000 | 513,100 |
| ⑥ | 담보 | 2024. 01.24 | 판암동 459-34 | 499 | 대 | 주상용 | 2종 일주 | 세로(가) 사다리형 | 1,580,000 | 481,100 |
| ⑦ | 담보 | 2023. 09.12 | 판암동 459-30 | 568 | 대 | 주상용 | 2종 일주 | 세로(가) 부정형 | 1,570,000 | 431,600 |
| ⑧ | 시가 참고 | 2023. 03.28 | 판암동 407-1 | 1,092 | 대 | 주거기타 | 2종 일주 | 소로각지 사다리형 | 1,650,000 | 674,900 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

| 기호 | 거래시점 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 토지 특성 | 토지단가 (원/㎡) | 개별지가 (원/㎡) |
|----|--|------------|--------|----|-------|-------|------------|------------|------------|
| ① | 2023. 11.17 | 판암동 474-10 | 69 | 대 | 주거나지 | 2종 일주 | 세로(불) 사다리형 | 1,231,884 | 604,300 |
| 비고 | 거래금액 : 85,000,000원 토지단가 : (85,000,000원) ÷ 69㎡ ≒ 1,231,884원/㎡ | | | | | | | | |
| ② | 2023. 08.23 | 판암동 475-1 | 375 | 대 | 주상용 | 2종 일주 | 소로한면 사다리형 | 1,636,693 | 778,300 |
| 비고 | 거래금액 : 1,400,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조, 단독주택 및 근린생활시설, 624㎡(사용승인일:2015.09.02) 건물단가 : 1,500,000원/㎡ × 42/50 ≒ 1,260,000원/㎡ 토지단가 : (1,400,000,000원 - 1,260,000원/㎡ × 624㎡) ÷ 375㎡ ≒ 1,636,693원/㎡ | | | | | | | | |

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

| 구 분 | 지가수준 | 비 고 |
|---------------|--------------------------|-----|
| 본건 인근 주거지역 대지 | 1,350,000 ~ 1,650,000원/㎡ | - |

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

| 구분 | 대전광역시 | | 동구 | |
|--------------------|---------|------|---------|------|
| | 낙찰가율(%) | 낙찰건수 | 낙찰가율(%) | 낙찰건수 |
| 최근 1년간 대지 평균 낙찰가율 | 63.80 | 35 | 71.14 | 12 |
| 최근 1년간 다가구 평균 낙찰가율 | 65.55 | 38 | 63.75 | 6 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

| 구분 | 기호 | 단가 (원/㎡) | 시점 수정*2) | 지역 요인*3) | 개별 요인*4) | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 |
|--------------------------|--------|-----------|----------|----------|----------|------------|-------|
| 비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가 | 평가 사례④ | 1,210,000 | 1.00401 | 1.000 | 1.323 | 1,607,249 | 2.415 |
| 비교표준지 공시지가 | (A) | 662,800 | 1.00429 | - | - | 665,643 | |

| | | | | | | | |
|---------|---|------|------|------|-------|------|---------|
| *1)선정사유 | 비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례④>를 선정함. | | | | | | |
| *2)시점수정 | 대전광역시 동구 주거지역 (2025.01.21 ~ 2025.07.23) | | | | | | 1.00401 |
| *3)지역요인 | 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. | | | | | | 1.000 |
| *4)개별요인 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율 |
| | 1.20 | 1.05 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.323 |
| 의견 | 비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 구조), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(형상) 등에서 우세함. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

| 비교표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 결정 |
|----------|----------------|
| A | 2.410 |

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

| 기 호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비 고 |
|-----|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|--------|
| 1 | 662,800 | 1.00429 | 1.00 | 1.000 | 2.410 | 1,604,201 | 1,600,000 | 표준지(A) |

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 공부면적(㎡) | 사정면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 시산가액(원) | 비 고 |
|-----|---------|---------|-----------|-------------|-----|
| 1 | 245 | 245 | 1,600,000 | 392,000,000 | - |
| 합 계 | 245 | 245 | - | 392,000,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

| 기호 | 거래시점 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 토지 특성 | 토지단가 (원/㎡) | 개별지가 (원/㎡) |
|----|--|------------|--------|----|-------|-------|------------|------------|------------|
| ① | 2023. 11.17 | 판암동 474-10 | 69 | 대 | 주거나지 | 2종 일주 | 세로(불) 사다리형 | 1,231,884 | 604,300 |
| 비고 | 거래금액 : 85,000,000원 토지단가 : (85,000,000원) ÷ 69㎡ ≒ 1,231,884원/㎡ | | | | | | | | |
| ② | 2023. 08.23 | 판암동 475-1 | 375 | 대 | 주상용 | 2종 일주 | 소로한면 사다리형 | 1,636,693 | 778,300 |
| 비고 | 거래금액 : 1,400,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조, 단독주택 및 근린생활시설, 624㎡(사용승인일:2015.09.02) 건물단가 : 1,500,000원/㎡ × 42/50 ≒ 1,260,000원/㎡ 토지단가 : (1,400,000,000원 - 1,260,000원/㎡ × 624㎡) ÷ 375㎡ ≒ 1,636,693원/㎡ | | | | | | | | |

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례<①>을 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

| 거래사례 | 시·군·구 및 용도지역 (산정기간) | 변동률(%) (시점수정치) | 비 고 |
|------|--|--------------------|---|
| ① | 대전광역시 동구 주거지역 (2023.11.17 ~ 2025.07.23) | 1.328 (1.01328) | $(1 + 0.00142 * 14/30) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00668) * (1 + 0.00299) * (1 + 0.00076 * 53/31) \approx 1.01328$ |

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

바. 개별요인 비교

| 본건 기호 | 거래사례 기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 | 비고 |
|----------|--|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|----|
| 1 | ① | 1.16 | 1.05 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.279 | - |
| 의견 | 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 구조), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(형상) 등에서 우세함. | | | | | | | | |

※ 비교항목은 “Ⅲ.1.마 ” 참고

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|-----|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|----|
| 1/① | 1,231,884 | 1.00 | 1.01328 | 1.00 | 1.279 | 1,596,503 | 1,600,000 | - |

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 공부면적(㎡) | 사정면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 시산가액(원) | 비 고 |
|-----|---------|---------|-----------|-------------|-----|
| 1 | 245 | 245 | 1,600,000 | 392,000,000 | - |
| 합 계 | 245 | 245 | - | 392,000,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

| 구 분 | 시산가액(원) | 비 고 |
|------------------|-------------|-----|
| 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 392,000,000 | - |
| 거래사례비교법에 의한 시산가액 | 392,000,000 | - |

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

| 기 호 | 공부면적(㎡) | 사정면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 시산가액(원) | 비 고 |
|-----|---------|---------|-----------|-------------|-----|
| 1 | 245 | 245 | 1,600,000 | 392,000,000 | - |
| 합 계 | 245 | 245 | - | 392,000,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|---------|-------------------------|----|-----------|---------------|
| 01-05-05-09 | 다가구주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 2 | 1,984,000 | 50 (45~55) |
| 01-05-05-09 | 다가구주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 3 | 1,713,000 | 50 (45~55) |
| 01-05-05-09 | 다가구주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 4 | 1,487,000 | 50 (45~55) |
| 01-05-05-06 | 다가구주택 | 철근콘크리트조/박공지붕/ 아스팔트싱글 | 3 | 1,764,000 | 50 (45~55) |
| 03-01-05-09 | 점포 및 상가 | 철근콘크리트조/평지붕 | 2 | 1,583,000 | 50 (45~55) |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

| 기호 | 구분 | 공부면적(㎡) | 사정면적(㎡) | 이용상황 | 구조 | 적용 표준단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|-------------------|---------|---------|-----------------------|----------------------------|------------------|----|
| 2 | 지상1층 ~ 지상4층 | 443.49 | 443.49 | 소매점, 계단실, 다가구주택 | 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 | 1,600,000 | - |

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 난방설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 부대설비 | 부대설비 보정단가(원/㎡) | 비고 |
|----|----|------|----------------|----|
| | | | | |

표준단가에 포함 평가하여 별도의 보정단가는 적용치 아니함.

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

| 기호 | 구분 | 표준단가(원/㎡) | 보정단가(원/㎡) | 적용 재조달원가(원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|-----------|-----------|---------------|----|
| 2 | 지상1층~ 지상4층 | 1,600,000 | - | 1,600,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

| 기호 | 구분 | 사용승인일 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용 연수 | 경과연수 | | 잔존 가치율 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|----------------|------------|----------------|----------|------|----|-----------|---------------|---------------|
| | | | | | 실제 | 유효 | | | |
| 2 | 지상1층~ 지상4층 | 2017.05.29 | 1,600,000 | 50 | 8 | 8 | 42/50 | 1,344,000 | 1,344,000 |
| | 지상1층 (증축부분) | 2019.01.10 | 1,600,000 | 48 | 6 | 6 | 42/48 | 1,400,000 | 1,400,000 |

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

| 기호 | 구분 | 공부면적(㎡) | 사정면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 평가금액(원) | 비고 |
|-----------|----------------|---------------|---------------|-----------|--------------------|----------|
| 2 | 지상1층~ 지상4층 | 405.87 | 405.87 | 1,344,000 | 545,489,280 | - |
| | 지상1층 (증축부분) | 37.62 | 37.62 | 1,400,000 | 52,668,000 | - |
| 합계 | | 443.49 | 443.49 | - | 598,157,280 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

| 구 분 | 기 호 | 공부면적(㎡) | 사정면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-------------|-----|---------|---------|-----------|-------------------|-----|
| 토지 | 1 | 245 | 245 | 1,600,000 | 392,000,000 | - |
| 건물 | 2 | 443.49 | 443.49 | - | 598,157,280 | - |
| (제시외 건물) | ㉠~㉡ | (91) | 91 | - | 102,394,200 | - |
| 합 계 | | | | | ₩ 1,092,551,480.- | - |

2. 결정의견

본건은 대전광역시 동구 판암동 소재 “판암네거리” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 동구 판암동 소재 "판암네거리" 남측 인근에 위치하며, 주위일원은 단독주택, 다가구주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경 등은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통사정 등은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 평탄한 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

서측으로 현황 포장된 세로를 이용중임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(대체농지조성비납부지역), 시가지경관지구(2024-10-29), 지구단위계획구역(2024-10-29), 소로3류(폭 8m 미만)(2024-10-29)(저축), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대정화구역(반드시별도확인요함동부교육지원청))<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(2024-10-29)(재개발구역)<도시 및 주거환경정비법> 중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역(계족산, 식장산, 가양비래공원))임.

6. 제시목록 외의 물건

별지 "지적 개황도, 건물 개황도" 및 "사진용지" 참조.

7. 공부와의 차이

없음.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상임.

건물평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 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 지상4층 건물로서,
·외 벽 : 치장벽돌쌓기 및 드라이비트 등 마감
·내 벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감
·바닥 : 장판지 및 일부 타일 등 마감
·창호 : 새시창호 등 마감임.

2. 이용상태

기호(2):근린생활시설 및 다가구주택 등으로 이용중임.

3. 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

별지 "지적 개황도, 건물 개황도" 및 "사진용지" 참조.

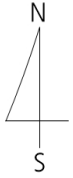
5. 공부와의 차이

없음.

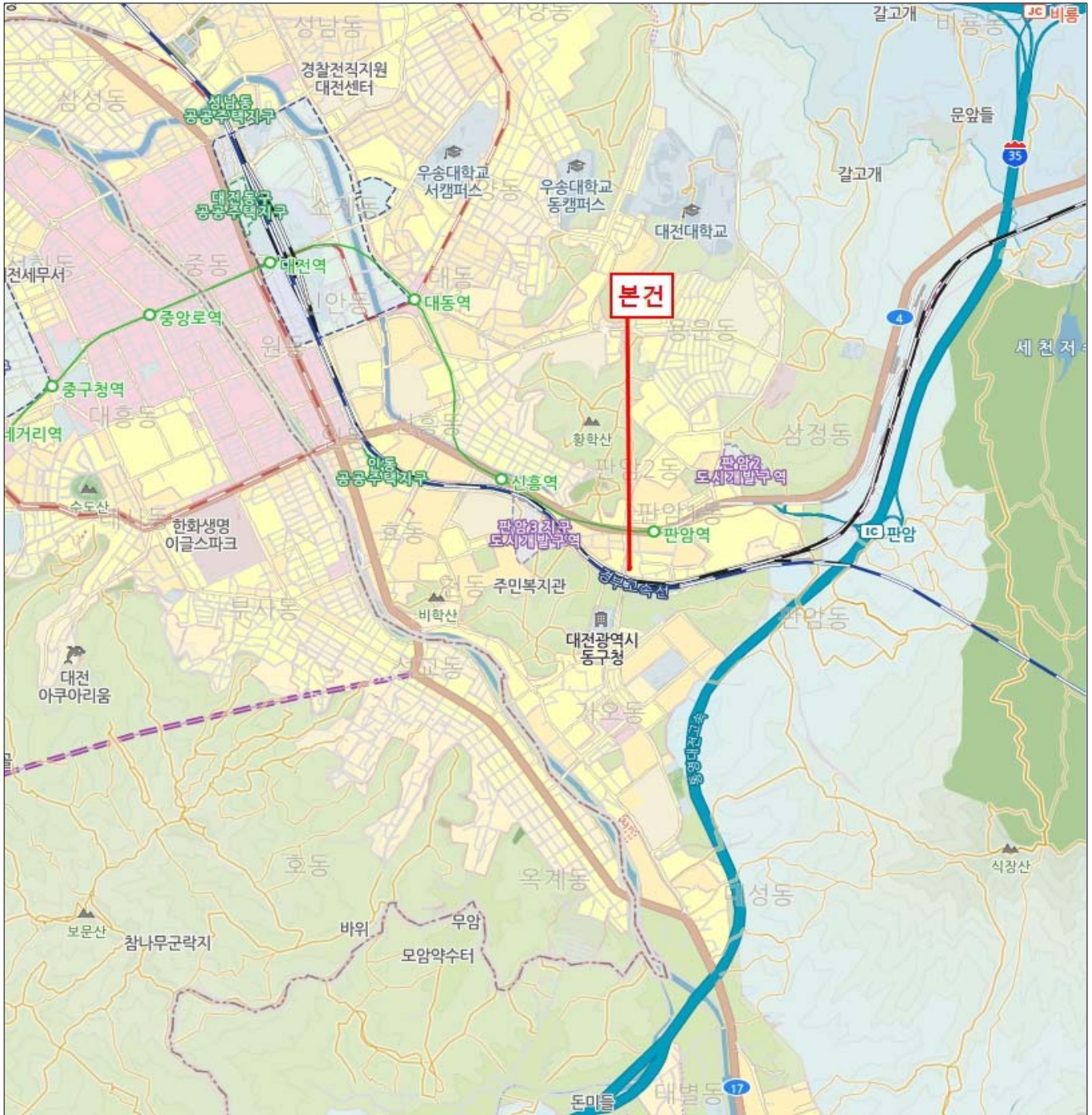
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

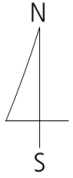
광역 위치도



| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 대전광역시 동구 판암동 470-7 |
|-----|--------------------|



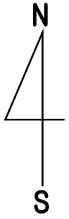
상세 위치도



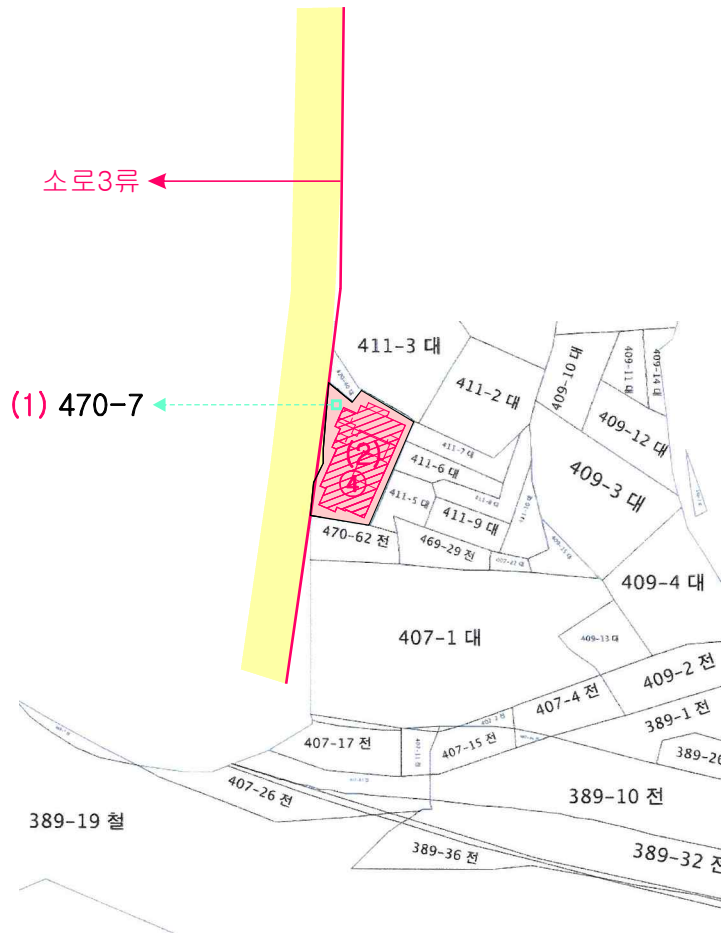
| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 대전광역시 동구 판암동 470-7 |
|-----|--------------------|



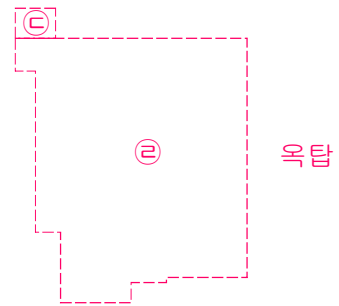
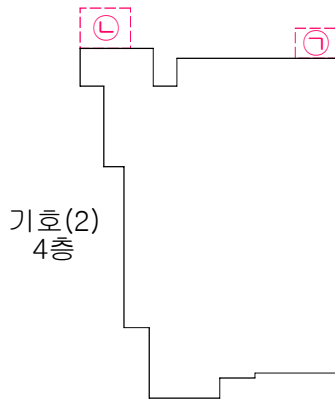
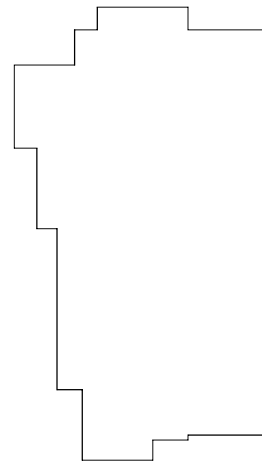
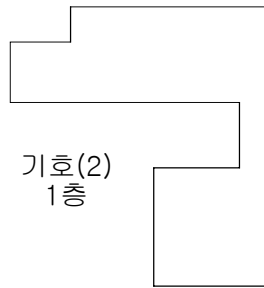
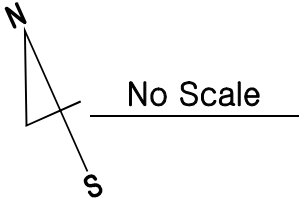
지 적 개 황 도



S = 1/1200



건물개황도



* 제시 외 건물 *

- ㉟ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 4층 소재 (보일러실) 약 2㎡
- ㉞ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 4층 소재 (창고) 약 3.2㎡
- ㉠ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 목탑 소재 (보일러실) 약 2㎡
- ㉡ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 옥탑 소재 (누다락 및 계단실 등) 약 83.8㎡

사진용지



본건주위전경



본건주위전경

사진용지



본건주위전경



본건전경

사진용지



본건전경



본건건물전경

사진용지



본건 건물 전경



본건 건물 전경

사진용지



본건 건물 전경



제시외건물㉠ 전경

사진용지



제시외건물㉠ 전경



제시외건물㉡ 전경

사진용지



제시외건물㉠ 전경



제시외건물㉠ 전경