감 정 평 가 서

의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
건 명	이보규 소유물건(2025타경500605)
감정서번호	112501-31-00043

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 주 홍

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사 지사장 이주홍 (서명또는인)

감정평가액	이억팔천이백일십육만삼천원정(₩282,163,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이보규 (2025타경500605)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.24	2025.01.23 ~ 2025.01.24	2025.02.04

감정평가내용

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
	별	지	참	조	

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

(부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	3,786	토지	3,786	-	255,194,000
	건물	38.24	건물	38	-	14,540,000
				0.24	-	감정평가외
	(제시외 건물)	65.90	제시외 건물	65.90	-	8,329,000
	(제시외 수목)	(3식)	제시외 수목	3식	-	4,100,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩282,163,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 대전광역시 장척동 소재 “장척동마을회관” 남동측 원거리에 위치하는 토지 및 건물에 대한 경매 목적을 위한 감정평가 건으로서,「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 대상물건 개요

(1) 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	형 상 지 세	개별 공시지가 (원/㎡)	비고
1	동구 장척동 36	전	2,116	개발제한 자연녹지	전 등	부정형 완경사	9,460	-
2	동구 장척동 38	전	1,091	개발제한 자연녹지	전 등	부정형 완경사	6,620	-
4	동구 장척동 35	대	579	개발제한 자연녹지	단독주택 등	부정형 완경사	42,200	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 대상건물 개요

기호(3)

소재지	대전광역시 동구 장척동 35		**사용승인 일 자**	2001.05.25
구 조	경량철골조,목조		**층 수**	단층
			연면적	38.24㎡
이 용 상 황	공부	단독주택, 창고	**용적률**	6.6
	현황	단독주택 및 창고 등	**건폐율**	6.6

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.01.24이고,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항 따른 실지조사 실시기간은 2025.01.23.~ 2025.01.24.임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였고, 별도의 조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 방법 적용규정

1) 비교방식(거래사례비교법)

거래사례비교법은 대상부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 원가방식(원가법)

원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 수익방식(수익환원법)

수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

4) 공시지가기준법

공시지가기준법은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건 감정평가방법의 적용

① 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지,건물)마다 개별로 감정평가한 후 각 금액을 합산하여 감정평가액을 결정함.

② 토지의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

③ 건물의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

2. 그 밖의 사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

② 본건 기호(2)토지 지상 일부에 소유불분명의 분묘가 소재하고 있으나, 본건 감정평가 목적 등을 감안하여 이에 구애됨이 없이 감정평가 하였고, 분묘 소재로 인하여 소유권 행사를 제한 받는 경우의 가격을 명세표 비고란에 병기하였으니, 분묘의 정확한 위치, 분묘개수, 경계 등은 별도의 지적측량을 요하며, 육안으로 확인되지 않는 분묘 소재 가능성이 있으니 경매진행시 및 참여시 유의하시기 바람.

③ 본건 건물 기호(3)은 일반건축물대장 건축물현황도(배치도)상 기호(4)토지 지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 현황 및 위성도상 인접필지 대전광역시 동구 장척동 산25번지 및 기호(1,4)토지 지상에 걸쳐 소재하는 것으로 목측 및 탐문되는 바, 경매 진행시 이점 유의하시어 명확한 경계위치 및 소유권 확인등을 면밀히 검토하시어 참여하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 본건 건물 기호(3)중 일부는 경량철골구조 아연강판지붕 18.24㎡로 등재되어 있으나 현황 실측결과 약 0.24㎡가 소재불명 상태로 감정평가외 하였는 바 업무진행시 참고하시기 바람.

⑤ 본건 기호(3) 건물 등은 폐문부재등의 사유로 내부확인이 곤란한 바, 내부 이용상황은 외부관찰 및 탐문조사에 의거 표기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

⑥ 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 종물 또는 부합물로 사료되는 제시외 건물 ㉠~㉧ 및 제시외 수목 등 이 소재하여 그 가액을 감정평가 하되, 평가명령에 의거 제시외건물이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 가액은 명세표 비고란에 병기하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

⑦ 본건 기호(1,2,4)지상 및 인근 경계부근에 자연생 수목 등이 소재하나 수종 수량 식재 및 관리상태 거래관행 등을 고려할 때 경제가치가 미미한 수목은 토지에 포함하여 감정평가 하였는 바 경매 진행시 명확한 소유권 및 경계위치 등을 면밀히 검토하시 어 참여하시기 바람.

⑧ 후첨 "사진용지"와 같이 본건 기호(4)지상에 이동이 용이한 간이화장실 등이 소재하는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

⑨ 본건 기호(2)토지 경계 인근으로 비닐하우스가 소재하는 바 경매진행시 명확한 경계위치 및 소유권 확인 등을 면밀히 검토하시어 참여하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법

대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

(2) 비교표준지 선정

1) 선정기준

① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 동일 또는 유사할 것.

② 실제 이용 상황이 동일 또는 유사할 것.

③ 주위환경 등이 동일 또는 유사할 것.

④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 선정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	장척동 25	전	1,217	개발제한	전	맹지	부정형 완경사	6,650	-
B	소호동 26-1	대	889	개발제한	단독 주택	세로 (불)	사다리 평 지	121,100	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

(대전광역시 동구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	적용지수	비 고
2024.12.01. ~ 2024.12.31.	-0.006	-	2024년 12월분 지가변동률
누 계 (2025.01.01.~ 2025.01.24.)	-0.005	0.99995	(1 - 0.00006 * 24/31)

※ 기준시점 현재 2025년 01월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 12월분 지가변동률을 연장 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배부 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스, 변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등) 등
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건 기호(1)은 비교표준지(A)대비 개별요인은 상호 유사함.								
2	A	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
본건 기호(2)는 비교표준지(A)대비 획지조건(경사 및 경작의 편부 등)에서 열세함.								
4	B	0.95	0.88	1.00	0.95	1.00	1.00	0.794
본건 기호(4)는 비교표준지(B)대비 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세함.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인 보정(기타요인)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991. 12.28.), 대법원 판례 “2003다38207 판결(2004.05.14. 선고)”, “2002두5054판결(2003.07.25. 선고)” 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있어 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

1) 인근지역 거래사례

(출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역/지목	이용상황	도로교통	형상지세	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
#1	동구 장척동 1**	2,317 -	개발제한자연녹지/답	답	세로(불)	부정형 완경사	2024.10.16.	110,000,000	47,475
#2	중구 목달동 1**	304 97.73	개발제한자연녹지/대	단독주택	세로(가)	사다리 평 지	2023.02.28.	82,800,000	235,134
※. 배분법에 의한 토지단가 산정 [{82,800,000원 - ((1층 주택 및 부속사: 1,000,000원 x 5/45(관찰감가) x 39.59㎡) + (1층 주택: 900,000원 x 5/35(관찰감가) x 48㎡) + (1층 부속사: 700,000원 x 5/45(관찰감가) x 10.14㎡)}/304㎡ ≒ 235,134									

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역/지목	이용상황	도로교통	형상지세	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
#3	동구 소호동 1**-*	701	개발제한자연녹지/전	전	맹지	부정형 완경사	경매	2024.05.27	61,700
#4	동구 가오동 7-*	446	개발제한자연녹지/대	주거기타	세로(불)	사다리 완경사	경매	2023.02.02	317,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근지역 유사토지 지가수준

기호(1,2) 인근지역 유사토지 (개발제한구역)	@30,000원/㎡ ~ @50,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨. (가로조건 및 획지조건에 따라서)
기호(4) 인근지역 유사토지 (개발제한구역)	@200,000원/㎡ ~ @300,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨. (가로조건 및 획지조건에 따라서)

4) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

가. 사례선정

상기 거래사례 및 평가사례 중 대상토지와 용도지역이 동일하고, 인근지역내 소재 하며, 본건의 적정한 평가에 영향을 미친다고 판단되는 '사례 기호 #3,#4' 를 선정하였음.

나. 사례 기준 표준지 가격(α)

표준지A		사례		시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)
용도지역	지목	기호	사례단가 (원/㎡)			가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계	
개발제한 자연녹지	전	#3	61,700	1.00165	1.00	-	0.75	1.00	0.92	1.00	1.00	0.690	42,643

시점수정: 대전광역시 동구 녹지지역(2024.05.27.~ 2025.01.24.)

지역요인: 비교표준지(A)와 사례#3은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

개별요인: 비교표준지(A)는 사례#3 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

표준지B		사례		시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)
용도지역	지목	기호	사례단가 (원/㎡)			가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계	
개발제한 자연녹지	대	#4	317,000	1.00920	1.00	0.95	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	0.836	267,450
시점수정: 대전광역시 동구 녹지지역(2023.02.02.~ 2025.01.24.)													
지역요인: 비교표준지(B)와 사례#4는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.													
개별요인: 비교표준지(B)는 사례#4 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(공공편익시설 등과의 접근성 등)에서 열세함.													

다. 기준시점 당시 표준지 가격(β)

표준지				시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
기호	용도지역	지목	공시지가 (원/㎡)				
A	개발제한 자연녹지	전	6,650	0.99995	-	-	6,650
B	개발제한 자연녹지	대	121,100	0.99995	-	-	121,094

라. 보정치 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 표준지 가격(α)	기준시점 당시 표준지 가격(β)	보정치 산정 (α/β)
A	#3	42,643	6,650	6.412
B	#4	267,450	121,094	2.209

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 지가동향, 인근지역 유사토지의 평가선례, 평가목적 등 가격형성상의 제요인을 고려할 때 그 밖의 요인은 아래와 같이 각각 상향 보정하였음.

- 비교표준지A : 541%(6.41) / 비교표준지B : 120%(2.20)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,650	0.99995	1.00	1.000	6.41	42,624	43,000
2	6,650	0.99995	1.00	0.900	6.41	38,362	38,000
4	121,094	0.99995	1.00	0.794	2.20	211,516	212,000

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

(2) 인근지역 유사부동산의 거래사례

인근지역 내 거래사례로서 대상토지와 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 아래 사례를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역/지목	이용상황	도로조건	형상 지세	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
#1	동구 장척동 1**	2,317 -	개발제한 자연녹지 /답	답	세로 (불)	부정형 완경사	2024.10.16.	110,000,000	47,475
#2	중구 목달동 1**	304 97.73	개발제한 자연녹지 /대	단독 주택	세로 (가)	사다리 평 지	2023.02.28.	82,800,000	235,134
※. 배분법에 의한 토지단가 산정 [{82,800,000원 - ((1층 주택 및 부속사: 1,000,000원 x 5/45(관찰감가) x 39.59㎡) + (1층 주택: 900,000원 x 5/35(관찰감가) x 48㎡) + (1층 부속사: 700,000원 x 5/45(관찰감가) x 10.14㎡)}/304㎡ ≒ 235,134									

(3) 거래사례비교법에 의한 토지단가

-기호(1)/사례#1

사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인							산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
				가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계		
47,475	1.00	1.00006	1.00	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	42,730	43,000

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.

시점수정: 대전광역시 동구 녹지지역(2024.10.16.~2025.01.24.)

지역요인: 기호(1)과 사례#1은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

개별요인: 기호(1)은 사례#1 대비 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세함.

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-기호(2)/사례#1

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개 별 요 인							산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
47,475	1.00	1.00006	1.00	-	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800	37,982	38,000

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.

시점수정: 대전광역시 동구 녹지지역(2024.10.16.~2025.01.24.)

지역요인: 기호(2)와 사례#1은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

개별요인: 기호(2)는 사례#1 대비 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세함.

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함

-기호(4)/사례#2

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개 별 요 인							산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
235,134	1.00	1.01120	1.00	0.95	0.96	1.00	0.97	1.00	1.00	0.885	210,424	210,000

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.

시점수정: 대전광역시 중구 녹지지역(2023.02.28.~2025.01.24.)

지역요인: 기호(4)와 사례#2는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

개별요인: 기호(4)는 사례#2 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통 및 연속성 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시산(토지)단가의 합리성 검토

(1) 각 감정평가방법에 의한 시산단가

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	비 고
1	43,000	43,000	-
2	38,000	38,000	-
4	212,000	210,000	-

(2) 시산단가의 합리성 검토

상기 시산단가가 상호 유사하게 산정되었는 바, 공시지가기준법에 의한 시산단가는 거래사례비교법의 의한 시산단가에 의하여 그 적정성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산단가의 합리성이 인정됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 건물가액의 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

(1) 표준단가의 검토

(2023년도 한국감정평가사협회 신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-6-6	일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글	4	1,744,000	40 (35~45)
5-4-2-9	일반창고	벽돌조/평지붕/4.5m	2	985,000	40 (35~45)

(2) 부대설비 보정단가 검토

(2023년도 한국감정평가사협회 신축단가표)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생 및 급배수설비	
기타설비	-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 재조달원가 및 경제적 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 경제적 내용연수를 아래와 같이 결정하였음.

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
기호(3)	1층	단독주택 등	경량철골구조	35	1,050,000
	1층	창고 등	목조	40	950,000

3. 건물단가 산출 및 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
기호 (3)	1층	단독주택 등	1,050,000	35	23	12	12/35	360,000
	1층	창고 등	950,000	40	23	17	17/40	403,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분			공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	기호(1)		2,116	2,116	43,000	90,988,000	-
	기호(2)		1,091	1,091	38,000	41,458,000	-
	기호(4)		579	579	212,000	122,748,000	-
소 계			3,786	3,786	-	**255,194,000**	-
건물	기호 (3)	1층	18.24	18	360,000	6,480,000	-
				0.24	-	감정평가외	소재불명
		1층	20	20	403,000	8,060,000	-
소 계			38.24	38.24	-	**14,540,000**	-
제시외 건물	㉠		(9.9)	9.9	-	495,000	-
	㉡		(2.5)	2.5	-	150,000	-
	㉢		(6)	6	-	324,000	-
	㉣		(8)	8	-	400,000	-
	㉤		(6)	6	-	180,000	-
	㉥		(23)	23	-	5,520,000	-
	㉦		(10.5)	10.5	-	1,260,000	-
소 계			(65.9)	65.9	-	**8,329,000**	-
제시외 수목	①		(1식)	1식	-	2,100,000	-
	②		(1식)	1식	-	1,400,000	-
	②		(1식)	1식	-	600,000	-
소 계			(3식)	3식	-	**4,100,000**	-
합 계			-	-	-	**282,163,000**	-

2. 결정의견

본건 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 및 거래사례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 가격동향, 환가성, 수요성 등을 고려할 때, 상기

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

감정평가액이 적정하다고 판단되어 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	대전광역시 동구 장척동	36	전	개발제한구역 자연녹지지역	2,116	2,116	43,000	90,988,000	제시외건물 및 수목 등으로 인한 제한받는 단가 @42,000
2	동 소	38	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,091	1,091	38,000	41,458,000	제시외건물 및 수목,분묘 등으로 인한 제한받는 단가 @36,000
3	대전광역시 동구 장척동	35 위지상	단독주택	경량철골조 아연강판지붕 단층	18.24	18	360,000	6,480,000	1,050,000 x 12/35
	[도로명주소]					0.24	-	감정평가외	소재불명
	대전광역시 동구 산서로 1326번길 262-148		창고	부속건물 목조 스레트지붕 단층	20	20	403,000	8,060,000	950,000 x 17/40
4	대전광역시 동구 장척동	35	대	개발제한구역 자연녹지지역	579	579	212,000	122,748,000	제시외건물 및 수목 등으로 인한 제한받는 단가 @205,000
	소 계							**₩269,734,000**	
㉠	[제시외건물] 대전광역시 동구 장척동	35 위지상	(창고 등)	(벽체이용 목조 판넬지붕)	(9.9)	9.9	-	495,000	인접필지에 걸쳐 소재

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
㉡	동 소	35 위지상	(현관 등)	(벽체이용 목조 판넬지붕)	(2.5)	2.5	-	150,000	인접필지에 걸쳐 소재
㉢	동 소	35 위지상	(차양 등)	(벽체이용 목조 기타지붕)	(6)	6	-	324,000	인접필지에 걸쳐 소재
㉣	동 소	35 위지상	(창고 등)	(벽체이용 목조 함석지붕)	(8)	8	-	400,000	인접필지에 걸쳐 소재
㉤	동 소	36 위지상	(창고 등)	(목조 스레트 등 지붕)	(6)	6	-	180,000	
㉥	동 소	36 위지상	(창고 및 거주시설 등)	(목조 등 판넬지붕)	(23)	23	-	5,520,000	
㉦	동 소	38 위지상	(창고 등)	(목조 비닐지붕)	(10.5)	10.5	-	1,260,000	
	소 계							**₩8,329,000**	
①	[제시외수목] 대전광역시 동구 장척동	36 위지상	(주목 등)	(주목 등)	(1식)	1식	-	2,100,000	
②	동 소	38 위지상	(주목 등)	(주목 등)	(1식)	1식	-	1,400,000	
③	동 소	35 위지상	(벚나무 등)	(벚나무 등)	(1식)	1식	-	600,000	
	소 계							**₩4,100,000**	
	합 계							**₩282,163,000.-**	
				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 장척동 소재 "장척동마을회관" 남동측 원거리에 소재하며, 주위로는 농경지 및 자연림 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 접근이 가능하나, 원거리내에 버스정류장이 소재하여 대중교통 편의도는 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 부정형 완경사지의 토지로서 "전 등"으로 이용중임.
기호(4) : 부정형 완경사지의 토지로서 "단독주택 건부지 등""으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,4) : 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2,4) : 도시지역, 자연녹지지역(2024-09-26)(자연녹지지역), 가축사육제한구역(2012-03-15)(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역(2024-03-22)(개발제한구역)<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법> 등 임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

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

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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) : 경량철골조 아연강판지붕 단층 건으로서,
외 벽 : 판넬 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 판넬 마감 등,
창 호 : 하이샷시창호 마감 등 임.

기호(3) : 목조 스레트지붕 단층 건으로서,
외 벽 : 목재붙임 마감 등,
창 호 : 하이샷시창호 마감 등 임.

(2) 이용상태

기호(3) : 단독주택 등 및 창고 등 으로 이용중임.
(후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.)
※. 본건 건물은 수차례 방문하였으나 건물출입문 폐문부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가한 바, 내부 이용상태 등은 건축도면, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 확인하였음.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

기호(3) 건물중 일부(0.24㎡)가 소재불명 상태임.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

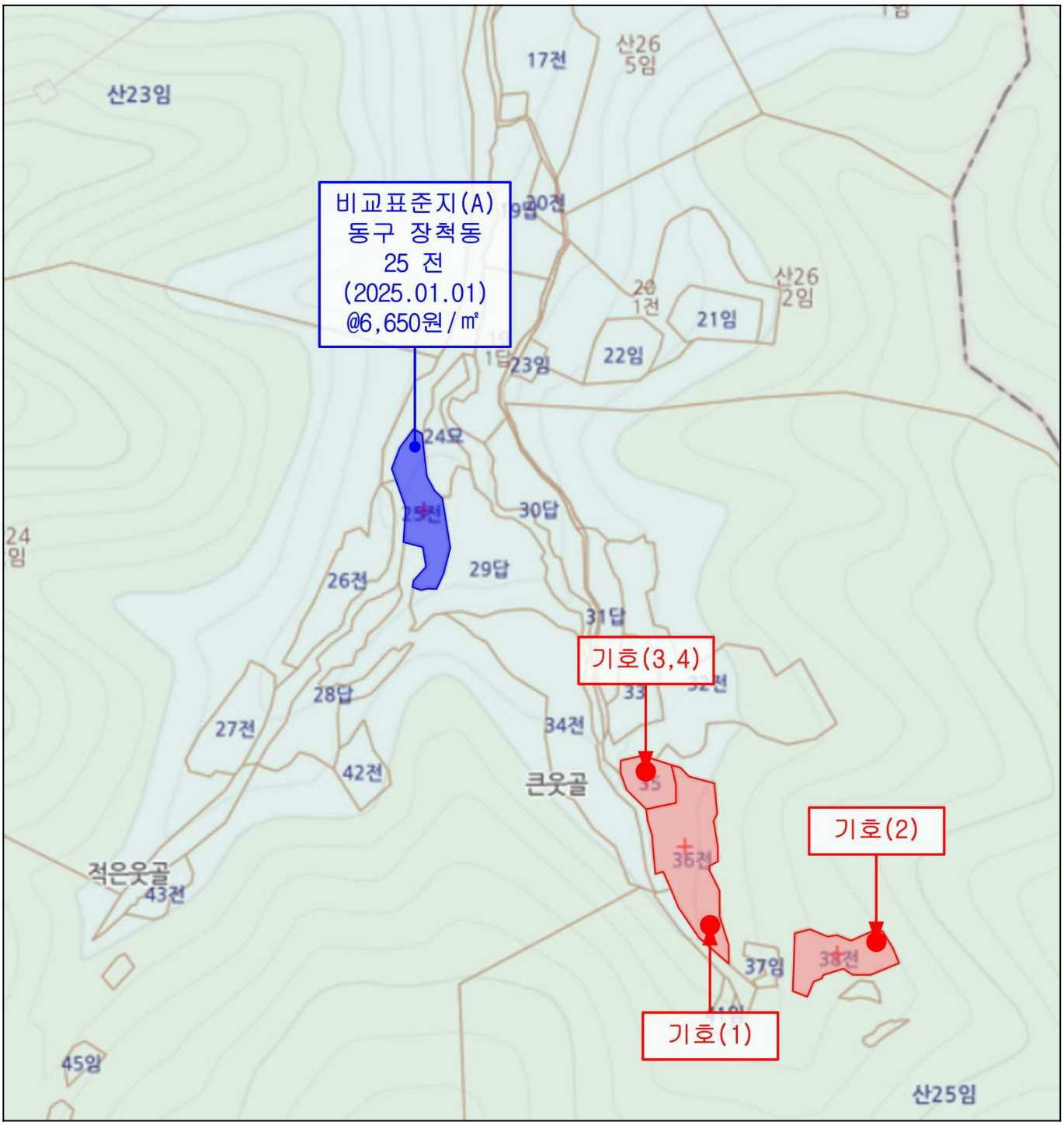
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	대전광역시 동구 장척동 36

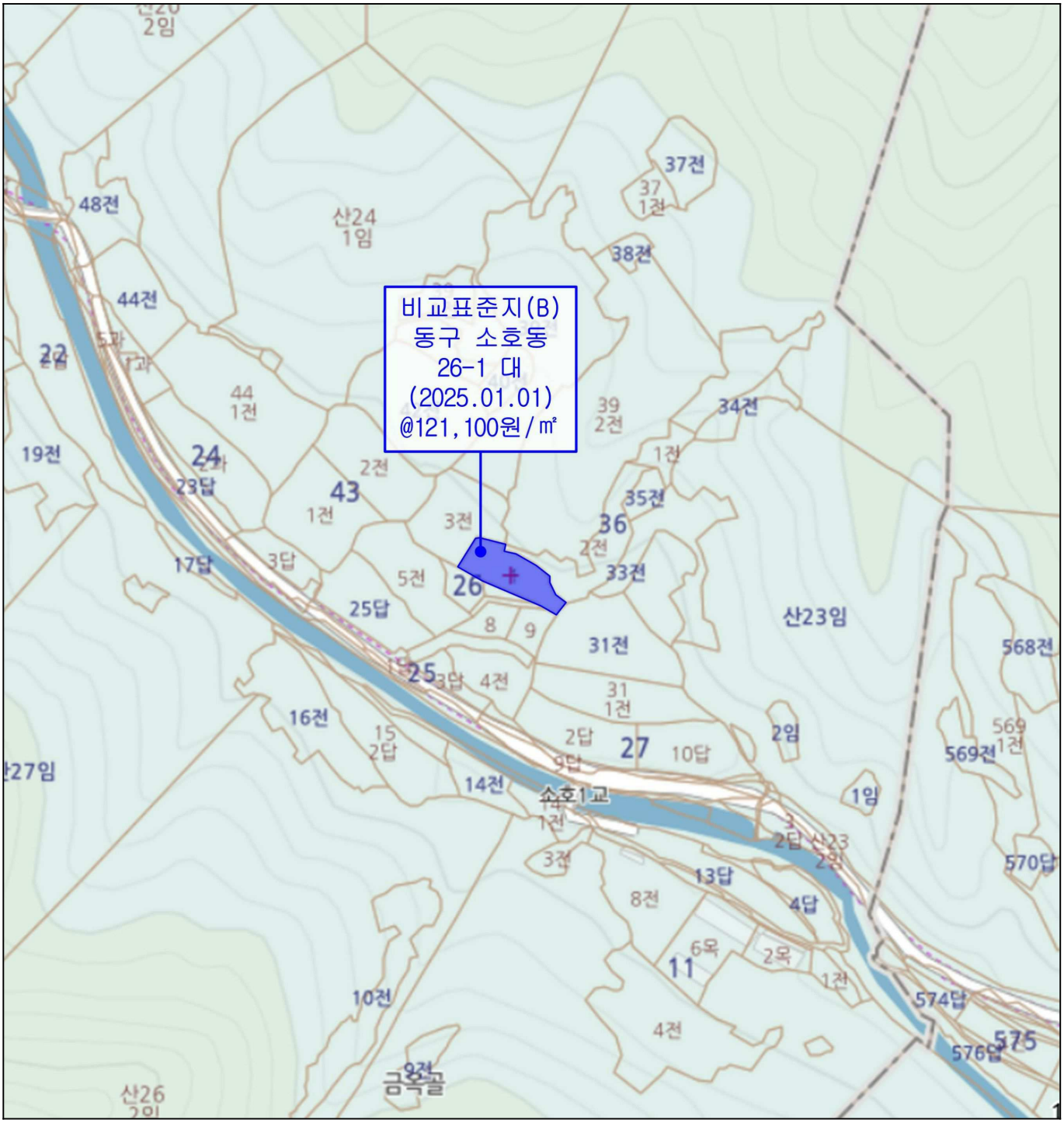
위 치 도

소 재 지	대전광역시 동구 장척동 36



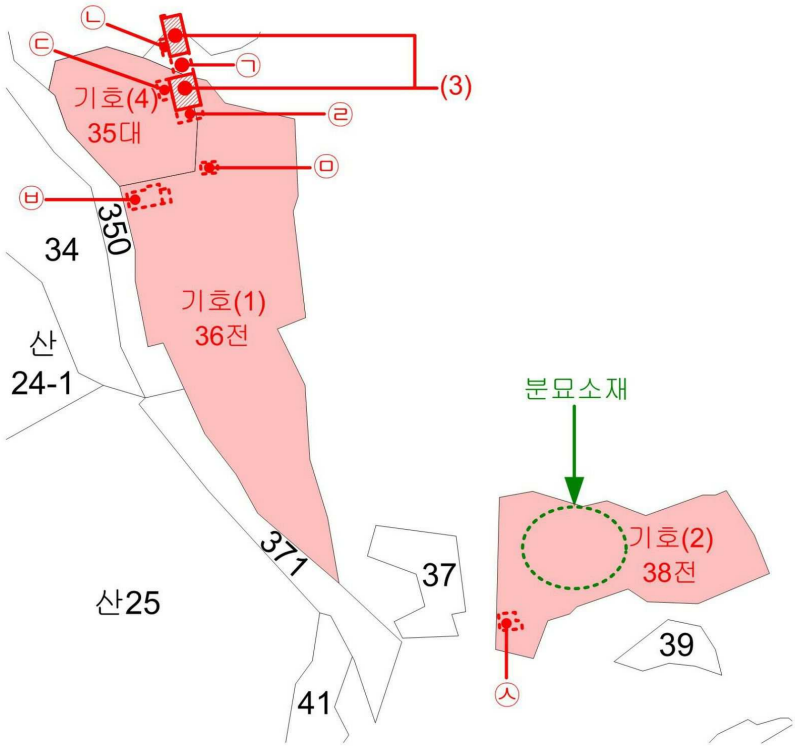
위 치 도

소 재 지	대전광역시 동구 장척동 36



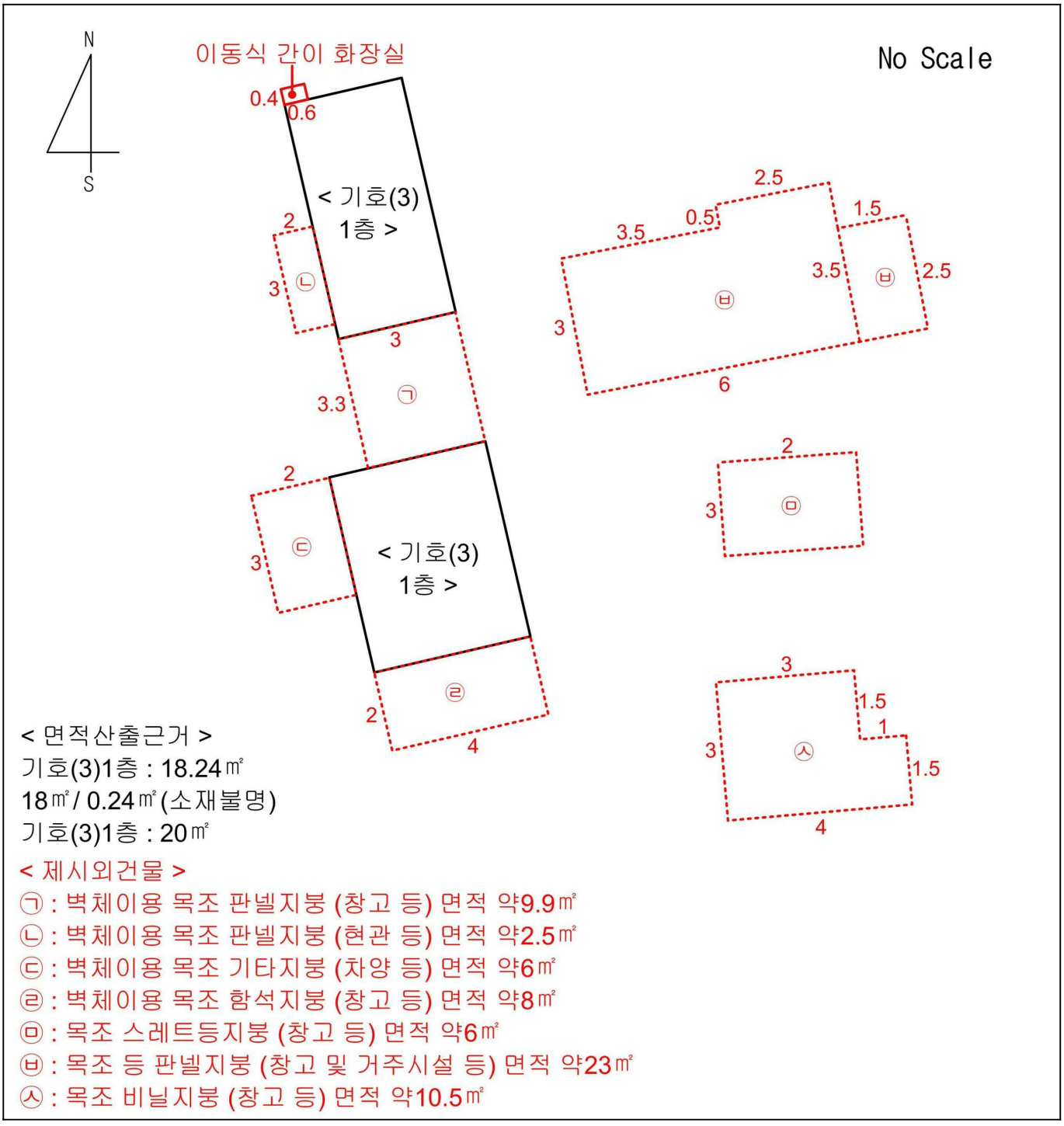
지 적 도

S : 1/1,500



범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

건 물 개 황 도



< 면적산출근거 >
기호(3)1층 : 18.24㎡
18㎡ / 0.24㎡ (소재불명)
기호(3)1층 : 20㎡

< 제시외건물 >
㉠ : 벽체이용 목조 판넬지붕 (창고 등) 면적 약9.9㎡
㉡ : 벽체이용 목조 판넬지붕 (현관 등) 면적 약2.5㎡
㉢ : 벽체이용 목조 기타지붕 (차양 등) 면적 약6㎡
㉣ : 벽체이용 목조 함석지붕 (창고 등) 면적 약8㎡
㉥ : 목조 스레트등지붕 (창고 등) 면적 약6㎡
㉤ : 목조 등 판넬지붕 (창고 및 거주시설 등) 면적 약23㎡
㉦ : 목조 비닐지붕 (창고 등) 면적 약10.5㎡

(1)

(2)

(3)

(4)

,

(1)

(2)

(4)

(2)